

7/11/4  
18m  
f ei

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI JAKARTA SELATAN**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh:

R. NUZULINA ILMIATY ISMAIL  
L4D001207



**PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
S E M A R A N G  
2 0 0 3**

**UPT-POSTAK-UNDIP**

# FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI JAKARTA SELATAN

Tesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

R. NUZULINA ILMIATY ISMAIL  
L4D001207

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal Maret 2003

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

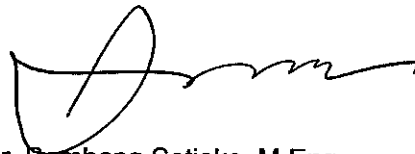
Semarang, Maret 2003

Pembimbing Pendamping



Ir. Djoko Suwandono, MSP

Pembimbing Utama



Ir. Bambang Setioko, M.Eng

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

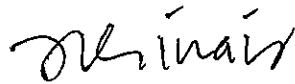


Prof. DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

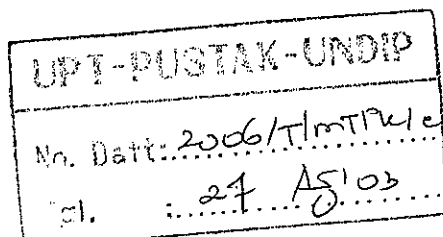
## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan diterbitkan dalam Daftar Pustaka

Semarang, 25 Maret 2003



**R. NUZULINA ILMIATY ISMAIL**  
NIM L4D001207



*Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman  
diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu  
pengetahuan beberapa derajat  
(Q.S. Al-Mujadilah {58} : 11)*

*Kupersembahkan tesis ini kepada  
almarhum ayahanda, ibunda tersayang dan suami  
tercinta atas segala kasih sayang yang telah diberikan*

## KATA PENGANTAR

Rasa syukur dipanjatkan hanya untuk Allah SWT Tuhan Yang Maha Kuasa, karena hanya dengan izin-Nya tesis ini dapat diselesaikan. Tesis yang berjudul **“Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Di Jakarta Selatan”** ini dibuat untuk melengkapi kewajiban dalam menempuh tugas belajar pada Program Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

Pemilihan topik ini didasari pada pemikiran tentang tingginya luas lahan yang dipergunakan untuk perumahan di Jakarta Selatan bila dibandingkan dengan kotamadya lain yang ada di DKI Jakarta. Untuk itu penulis mencoba meneliti keadaan ini dari aspek spasial, agar dapat memberi masukan pada perencanaan pembangunan perumahan di masa datang.

Keberhasilan pengerjaan dan penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik langsung maupun tidak langsung. Sehubungan dengan hal tersebut, saya sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang disebutkan dibawah ini.

1. Prof. DR. Ir. Sugiono Sutomo, DEA selaku Ketua Program Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro Semarang.
2. Ir. Bambang Setioko, M. Eng selaku Mentor dan Ir. Djoko Suwandono, MSP selaku Co.Mentor yang dengan ketulusan, kearifan dan kesabaran telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam membimbing penyusunan tesis ini.
3. Ir. Sunarti, MSP selaku pembahas dan Ir. Nany Yuliasuti, MSP selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan bagi kesempurnaan tesis ini.
4. Seluruh dosen yang mengampu mata kuliah pada Program Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro Semarang.
5. Kepala PUSDITEK Departemen Kimpraswil dan seluruh staf yang telah membantu dalam proses pendanaan studi ini.
6. Suami tercinta, almarhum ayahanda R. Irawan Ismail dan keluarga terkasih yang selama ini memberi dorongan semangat, penuh kerelaan dan pengertian yang mendalam.
7. Adik Hari Adi Agus Setyawan, atas segala bantuan dan dorongan semangatnya.
8. Teman-teman kuliah Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota, (MPPWK angkatan pertama) Universitas Diponegoro Semarang.
9. Semua pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu, yang telah membantu penyelesaian tesis ini.

Saya menyadari bahwa terdapat kekurangan dalam penulisan tesis ini, oleh karenanya segala kritik dan saran yang bersifat perbaikan akan saya terima dengan tangan terbuka dan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya. Akhir kata, semoga penyusunan tesis ini dapat berguna bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Maret 2003

Penyusun

## DAFTAR ISI

	Hal :
Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Halaman Pernyataan .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Daftar Isi .....	vi
Daftar Tabel .....	ix
Daftar Gambar .....	x
Daftar Lampiran .....	xi
Abstrak .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	9
1.4 Ruang lingkup .....	10
1.4.1 Ruang lingkup substansional .....	10
1.4.2 Ruang lingkup wilayah .....	10
1.5 Kerangka Pemikiran .....	10
1.6 Metode Pelaksanaan Penelitian .....	11
1.6.1 Teknik pengumpulan data .....	12
1.6.2 Teknik analisis .....	14
1.7 Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II PERUMAHAN DAN PERKEMBANGAN KOTA</b>	
2.1 Pengertian dan Fungsi rumah .....	23
2.2 Kriteria pembangunan perumahan .....	26
2.3 Identifikasi faktor dalam menentukan lokasi perumahan .....	27

2.3.1	Faktor karakteristik keluarga .....	28
2.3.2	Faktor karakteristik lingkungan .....	30
2.4	Perkembangan Kota dan penentuan lokasi perumahan .....	32
2.4.1	Perkembangan kota .....	31
2.4.2	Penentuan lokasi perumahan .....	34
2.4.3	Aktor pembangunan perumahan .....	35
2.5	Ringkasan teori .....	37

### **BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH JAKARTA SELATAN**

3.1	Kondisi fisik .....	45
3.2	Kondisi kependudukan .....	47
3.3	Kondisi penggunaan lahan.....	48
3.4	Kondisi perumahan di Jakarta Selatan .....	49
3.5	Gambaran umum hasil penelitian .....	50
3.5.1	Fisik lingkungan .....	50
3.5.2	Aksesibilitas .....	51
3.5.3	Perkembangan daerah terbangun .....	51
3.5.4	Ketersediaan fasilitas .....	55
3.5.5	Aspek kebijaksanaan .....	56
3.5.6	Gambaran umum responden .....	57

### **BAB IV ANALISA FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI JAKARTA SELATAN**

4.1	Analisa faktor dalam pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat. ....	63
4.2	Analisa faktor dalam pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi pengembang. ....	75
4.3	Analisa faktor dalam pemilihan lokasi perumahan di Jakarta Selatan .....	82
4.4	Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan dengan perkembangan kota .....	89

### **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

5.1	Temuan studi .....	96
-----	--------------------	----

5.2	Kesimpulan .....	97
5.3	Keterbatasan Studi.....	98
5.4	Rekomendasi .....	98
Daftar Pustaka .....		
Lampiran .....		



## DAFTAR TABEL

	Hal :
Tabel I.1 : Perkembangan Penduduk DKI Jakarta Tahun 1961-2000 .....	5
Tabel I.2 : Luas Penggunaan Lahan Menurut Kota .....	6
Tabel I.3 : Pengumpulan Data .....	16
Tabel II.1 : Prasarana Dan Sarana Dalam Suatu Lingkungan Perumahan...	26
Tabel II.2 : Aktor Pembangunan Perumahan .....	35
Tabel II.3 : Ringkasan Teori .....	38
Tabel III.1 : Luas Kecamatan Di Jakarta Selatan .....	46
Tabel III.2 : Perkembangan dan Kepadatan Penduduk di Jakarta Selatan. ....	47
Tabel III.3 : Jumlah Penduduk Per Kecamatan .....	48
Tabel III.4 : Luas Penggunaan Tanah Jakarta Selatan Tahun 2002.....	49
Tabel III.5 : Populasi Penelitian di Jakarta Selatan .....	57
Tabel III.6 : Rekapitulasi Usia Responden .....	58
Tabel III.7 : Rekapitulasi Tingkat Pendapatan .....	59
Tabel III.8 : Rekapitulasi Status Rumah .....	60
Tabel III.9 : Rekapitulasi Pemilikan Kendaraan .....	60
Tabel III.10 : Rekapitulasi Tingkat Pendidikan .....	61
Tabel III.11 : Rekapitulasi Jenis Pekerjaan .....	62
Tabel IV.1 : Penentuan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan.....	65
Tabel IV.2 : Faktor Loading Setelah Rotasi .....	66
Tabel IV.3 : Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Persepsi Masyarakat .....	68
Tabel IV.4 : Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Persepsi Pengembang .....	75
Tabel IV.5 : Total Distribusi Frekwensi .....	77
Tabel IV.6 : Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terhadap Pemilihan Lokasi Perumahan .....	83
Tabel IV.7 : Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemilihan Lokasi Perumahan .....	88

## DAFTAR GAMBAR

	Hal :
Gambar 1.1 : Stadia Perkembangan Kota Jakarta dari tahun 1700-1995 .....	4
Gambar 1.2 : Peta Orintasi Studi di Jakarta Selatan .....	11
Gambar 1.3 : Kerangka Pikir Penelitian .....	13
Gambar 1.4 : Kerangka Analisis .....	17
Gambar 2.1 : Hubungan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tempat Tinggal	29
Gambar 3.1 : Ruang Terbuka Hijau Dalam Lingkungan Perumahan. ....	50
Gambar 3.2 : Perumahan Yang Dibangun oleh Real Estate .....	52
Gambar 3.3 : Perumahan Yang Dibangun oleh Masyarakat/Swadaya .....	53
Gambar 3.4 : Peta Lokasi Real Estate di Jakarta Selatan.....	54
Gambar 3.5 : Fasilitas Sekolah Internasional .....	55
Gambar 4.1 : Kondisi Kepadatan Lalulintas Yang Rendah .....	70
Gambar 4.2 : Keberadaan Daerah Hijau (Penghijauan) .....	72
Gambar 4.3 : Keberadaan Jalan alternatif .....	72
Gambar 4.4 : Kondisi Jalan Lingkungan Dalam Lingkungan Perumahan .....	74
Gambar 4.5 : Distribusi Frekwensi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Oleh Pengembang .....	78
Gambar 4.6 : Peta Tata Guna Lahan Jakarta Selatan 2002 .....	93
Gambar 4.7 : Peta Arah Pemanfaatan Ruang 2010 .....	94
Gambar 4.8 : Peta Penyimpangan Penggunaan Lahan Oleh Pengembang ....	95

## DAFTAR LAMPIRAN

### Lampiran A

1. Daftar pertanyaan (kuisiner) untuk masyarakat .....
2. Daftar pertanyaan (kuisiner) untuk pengembang .....

### Lampiran B

Rekapitulasi Identitas Responden .....

### Lampiran C

Rekapitulasi kuisiner masyarakat .....

### Lampiran D

Rekapitulasi kuisiner pengembang .....

### Lampiran E

Hasil Analisis Faktor .....

### Lampiran F

Hasil Distribusi Frekwensi .....

## ABSTRAK

*Pertumbuhan penduduk di Jakarta Selatan berkembang pesat sebagai akibat pertumbuhan penduduk secara alami dan adanya migrasi. Pesatnya pertumbuhan penduduk, berakibat pada meningkatnya kebutuhan terhadap berbagai fasilitas dan sarana pelayanan kota termasuk perumahan. Perkembangan perumahan mempunyai andil fisik terbesar dalam pertumbuhan kota oleh karena permintaan rumah pasti selalu meningkat maka penyediaan perumahan tidak hanya dilakukan oleh pemerintah tetapi juga oleh pihak swasta dalam hal ini pengembang. Misi dan strategi pengembangan tata ruang Jakarta Selatan menurut RUTR 2010 adalah mempertahankan wilayah bagian selatan Jakarta Selatan sebagai daerah resapan air. Fenomena yang terjadi adalah perkembangan fisik di Jakarta Selatan cenderung semakin pesat, begitu juga dengan perkembangan perumahannya, yang telah mencapai 75,57% yang merupakan penggunaan lahan tertinggi untuk perumahan dibandingkan dengan kota lain di wilayah DKI Jakarta.*

*Tujuan yang ingin dicapai adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat dan persepsi pengembang dalam menentukan lokasi perumahannya di Jakarta Selatan, sedangkan sasaran yang ingin dicapai adalah : identifikasi variabel-variabel yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat, identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat dan pengembang dan identifikasi pengaruh pertumbuhan perumahan terhadap perkembangan kota.*

*Proses analisis dilakukan dengan menggunakan beberapa alat analisis yang sesuai digunakan untuk mencapai tujuan studi. Dalam studi ini pendekatan yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dan kuantitatif, analisa faktor digunakan untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat dan tabel distribusi frekwensi dipergunakan untuk mencari faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap pengembang. Hal ini didasarkan atas penilaian terhadap 17 variabel yang mempengaruhi persepsi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan dan 21 faktor yang mempengaruhi persepsi pengembang, hasil dari faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat maupun pengembang ini kemudian dilihat terhadap perkembangan kota.*

*Dari hasil penelitian ditemukan empat faktor yang mempengaruhi masyarakat adalah : **Faktor Kenyamanan** : kepadatan penduduk yang rendah, bebas banjir dan kepadatan lalu lintas yang rendah; **Faktor Pelayanan** : kondisi drainase lingkungan yang baik, keberadaan jalan alternatif, dan keberadaan daerah hijau (penghijauan); **Faktor kondisi fasilitas pelayanan**: kondisi fasilitas pelayanan air bersih, listrik dan telepon yang baik dan **Faktor Aksesibilitas** yang terdiri dari kondisi jalan lingkungan yang baik dan keberadaan kendaraan umum. Sedangkan faktor yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan adalah : **harga lahan yang murah, bebas banjir, lokasi dengan lahan yang luas, lokasi dengan prospek pengembangan ke masa depan, jalur angkutan umum yang melewati lokasi dan lokasi dengan jaringan sarana dan prasarana yang lengkap.** Berdasarkan hasil ini maka dalam pembangunan perumahan selanjutnya, pemerintah daerah Jakarta Selatan direkomendasikan untuk lebih mengarahkan pembangunan perumahan, dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi berdasarkan persepsi masyarakat, kemudian semua perencanaan kota harus dikomunikasikan secara transparan kepada semua stakeholder, agar perkembangan kota Jakarta dapat terarah sesuai dengan RUTR Jakarta 2010.*

## ABSTRACT

*Population growth in South Jakarta increased rapidly, as an impact of natural population growth and migration. Rapid population growth gave an impact to the increasing needs of facilities and services on cities activities including residential. The development of residential had the highest physical contribution in the growth of cities, this was shown by the demand for houses that was always increasing, therefore the supply of houses was not always done by government, but also private sector in this case was developer. The strategy and the mission on spatial development of South Jakarta according to RUTR 2010 was to maintain the South region of South Jakarta as water infiltration areas. The phenomenon was the physical development of South Jakarta trend to be very fast, and it so happened to housing development. Land use for housing area already reach to 75,57 %. This was the highest land use for housing differ to other area of cities in DKI Jakarta. Based on the problems above, this study was to identify the reasons from the high land used for housing in South Jakarta, by exploring the factors of community preferences and developer in selecting the location of houses in South Jakarta.*

*The purpose of this study was to identify factors that was effecting the community and developer in determining the location of houses in South Jakarta, and the steps to be taken was identifying variables that influences the selection on housing location based on community perception, identifying factors that influenced the selection on housing location based on community and developer perception, also identifying the effect on housing growth to the city development.*

*Analytical process was done by using the appropriate analytic instrument to reach the purpose of the study. The approach method in this study used descriptive qualitative and quantitative analysis (Factor analysis and frequency distribution Table). This was based on the value of 17 variables that influenced the community perception in selecting housing location and 21 factors that influenced the perception of developer. The influence from community perception and developer perception also use to the cities development.*

*The result of study found four (4) factors that influenced the community that consist of **Amenity Factor**: low population density, free from flood, low traffic; **Service Factor**: good condition of environmental drainage, presences of alternative ways, and presence of green areas (reforestation); **Factor of Facilities Service Condition**: good condition of water, electrical and telephone services facilities, and **Accessibility Factor** consist of good condition of environment drainage and presence of public transportation. Meanwhile, the factor that influenced the developer in selecting location for housing was **location with a cheaper land prices, location that was free from flood, location with a wide area of land, location with a potential prospect for the future development, presence of public transportation that pass by the area, and the location with complete facilities and infrastructure**. Based on this result, the government of South Jakarta Region was recommended to take steps in the development of housing to South Jakarta to be arranged, gave attention to factors that influenced the selection of housing location from the community perception, and always applied transparency for stakeholders in development process, so the development of Jakarta Municipality could be arranged according to RUTR Jakarta 2010.*

# **BAB I PENDAHULUAN**

## **1.1 Latar Belakang**

Kota adalah luasan permukaan bumi, tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan aktivitasnya dalam sebuah sistem (Chapin, 1979:4) , sedangkan menurut Bintarto (1989:36) kota adalah suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial ekonomi yang heterogen dan coraknya yang materialistis.

Seiring dengan perjalanan waktu, kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi dan budaya serta interaksinya dengan kota-kota lain di daerah sekitar. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang makin bertambah dan makin padat, bangunan-bangunan yang semakin rapat dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas, serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota (Branch, 1996:57)

Kemudian menurut ( Bintarto dalam Koestoer 2001:46), permukiman menempati areal paling luas dalam penataan ruang, mengalami perkembangan yang selaras dengan perkembangan penduduk, dan mempunyai pola-pola tertentu yang menciptakan bentuk dan struktur suatu kota yang berbeda dengan kota lainnya. Perkembangan permukiman pada bagian-bagian kota tidaklah sama, tergantung pada karakteristik kehidupan masyarakat, potensial sumber daya (kesempatan kerja) yang tersedia, kondisi fisik alami serta fasilitas kota yang terutama berkaitan dengan transportasi.

Pertumbuhan penduduk di kota-kota besar berkembang pesat sebagai akibat pertumbuhan penduduk secara alami di kota itu sendiri dan adanya migrasi. Pesatnya pertumbuhan penduduk di kota, berakibat pada meningkatnya kebutuhan terhadap berbagai fasilitas dan sarana pelayanan kota, seperti perumahan, fasilitas sosial, fasilitas umum serta berbagai jaringan prasarana kota.

Tingkat pertumbuhan penduduk kota ini saling berkaitan erat dengan penambahan aktivitas kota dalam kegiatan sosial ekonominya dan pergerakan arus transportasi, keadaan ini menimbulkan tuntutan kebutuhan tempat tinggal dengan lingkungan yang memadai.

Intensitas pembangunan di kota yang semakin meningkat, menyebabkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, prasarana maupun kebutuhan lainnya semakin meningkat, sejalan dengan meningkatnya kebutuhan lahan bagi pembangunan perumahan, terjadi pula perkembangan nilai lahan, baik nilai sosial maupun ekonomisnya. Kenyataan yang ada adalah perkembangan nilai lahan tersebut belum sejalan dengan perkembangan tingkat sosial ekonomi masyarakat terbanyak saat ini.

Ketersediaan lahan kota yang terbatas juga membawa dampak semakin sulitnya memperoleh lahan, yang selanjutnya membuat harga lahan terus meningkat, oleh karena harga lahan meningkat, sementara penduduk kota tetap memerlukan hunian, mengakibatkan lokasi hunian bergeser kearah pinggiran kota.

Menurut White perkembangan perumahan mempunyai andil fisik terbesar dalam pertumbuhan kota (Catanese, 1996:391), permintaan rumah pasti selalu meningkat dari tahun ke tahun, oleh karena penyediaan perumahan tidak tercukupi oleh hanya pemerintah sementara kemampuan masyarakat juga terbatas, maka hal ini memberi peluang kepada pihak swasta dalam hal ini pengembang untuk membangun perumahan.

Pelaksanaan pembangunan perumahan melibatkan banyak instansi dan mengaitkan berbagai pihak yang harus terkoordinasi dengan baik (Yudohusodo, 1991:83), sebagai objek pelaku pembangunan perumahan adalah pemerintah, pengembang dan masyarakat sendiri. Peranan pemerintah secara bertahap telah beralih dari penyedia dan pendanaan perumahan menjadi pengarah dan pendorong usaha swasta dan masyarakat, sejalan dengan kebijaksanaan pemerintah tersebut maka peranan sektor swasta (pengembang) semakin meningkat.

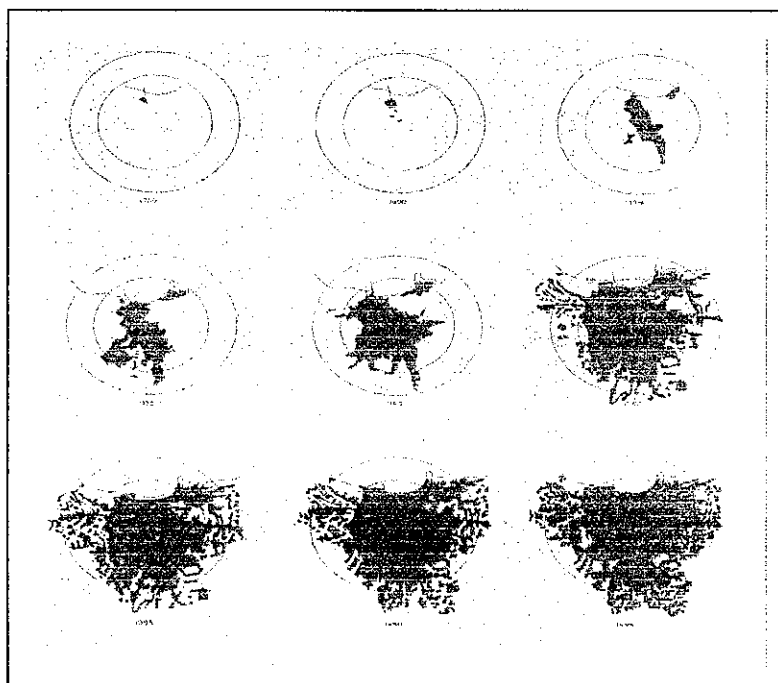
Oleh karena terbatasnya lahan dan tingginya nilai lahan membuat pengembang akan mencari lahan yang luas dan murah untuk lokasi perumahannya. Faktor lain yang juga dipertimbangkan oleh pihak pengembang adalah ketersediaan jaringan transportasi, kedekatan dengan sarana dan prasarana, kondisi lahan yang stabil, mudahnya pencapaian ke lokasi, kesesuaian dengan sasaran pasar serta mempunyai prospek pengembangan perumahan yang bagus.

Akibat dari faktor yang dipertimbangkan diatas, maka terjadi loncatan-loncatan peruntukan lahan perumahan, yang dikenal dengan fenomena urban sprawl, fenomena ini sangat berpengaruh pada pola jaringan, yang pada akhirnya menimbulkan masalah-masalah transportasi, akibat lain yang ditimbulkan adalah inefisiensi lahan dan biaya yang dampaknya sangat besar sehingga sulit dilakukan penataan kembali.

Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur adalah salah satu butir dari undang-undang tentang perumahan dan permukiman No. 4 tahun 1992, oleh karena perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok penduduk setelah pangan dan sandang, maka masalah perumahan secara serius harus mendapatkan perhatian dari pemerintah maupun swasta.



Kota Jakarta sebagai pusat pemerintahan yang juga pusat ekonomi mengalami perkembangan yang sangat pesat dalam laju pertumbuhan penduduk, pertumbuhan penduduk ini secara statis menunjukkan indikasi akibat meningkatnya urbanisasi maupun pertumbuhan secara alami. Perkembangan kota Jakarta mulai dari tahun 1700 sampai dengan tahun 1995, dapat dilihat pada gambar 1.1



**GAMBAR 1.1**  
**STADIA PERKEMBANGAN KOTA JAKARTA**  
**DARI TAHUN 1700-1995**

Sumber : Jakarta Planning Atlas, 1995

Jumlah penduduk DKI Jakarta terus bertambah sepanjang tahun 1961-2000, pada tahun 1961 jumlah penduduk DKI Jakarta baru mencapai 2,91 juta jiwa, kemudian pada tahun 1971 menjadi 4,55 juta jiwa, tahun 1980 menjadi 6,48 juta jiwa, tahun 1990 bertambah lagi menjadi 8,23 juta jiwa, dan berdasarkan data dari Biro Pusat Statistik tahun 2000, jumlah penduduk DKI Jakarta telah mencapai 9.720 jiwa, hal yang sama terjadi juga

di Jakarta Selatan, perkembangan penduduk pada wilayah ini dapat dilihat pada tabel I.1 dibawah ini :

**TABEL I.1**  
**PERKEMBANGAN PENDUDUK DKI JAKARTA TAHUN 1961-2000**

	SP 1961 (JIWA)	SP 1971 (JIWA)	SP 1980 (JIWA)	SP 1990 (JIWA)	SP 2000 (JIWA)
Jakarta Pusat	1,002.10	1,260.30	1,236.90	1,074.80	948.20
Jakarta Utara	469.80	612.40	976.40	1,362.90	1,697.00
Jakarta Barat	469.50	820.80	1,231.20	1,815.30	2,389.90
Jakarta Selatan	466.40	1,050.90	1,579.80	1,905.00	2,090.30
Jakarta Timur	498.70	802.10	1,456.70	2,064.50	2,595.00
DKI Jakarta	2,906.50	4,546.50	6,481.00	8,22.50	9,720.40

Sumber : BPS DKI Jakarta, 2001

Salah satu poin dalam misi dan strategi pengembangan tata ruang Jakarta Selatan menurut RUTR 2010 adalah mempertahankan wilayah bagian selatan Jakarta Selatan sebagai daerah resapan air, maka untuk strategi pengembangan tata ruang yang ditempuh untuk Jakarta Selatan adalah mengakomodasikan permukiman dengan kepadatan sedang pada wilayah bagian utara Jakarta Selatan dan mempertahankan pengembangan permukiman dengan kepadatan rendah pada wilayah bagian selatan Jakarta Selatan.

Walaupun telah ditetapkan ketentuan seperti diatas, namun fenomena yang terjadi adalah perkembangan fisik di Jakarta Selatan cenderung semakin pesat, begitu juga dengan perkembangan perumahannya. Pembangunan perumahan secara besar-besaran telah terjadi di wilayah ini, sebagai jawaban dalam mengatasi pertumbuhan penduduknya.

Perkembangan penduduk pada umumnya disertai dengan penambahan areal fisik, perluasan daerah terbangun akan menjalar ke segala arah, yang akan menimbulkan perubahan dan perkembangan kota, hal ini juga terjadi pada kota Jakarta yang pada tahun 1621 luasnya adalah 6,1 hektar, meningkat pada tahun 1900 menjadi 2600 hektar, dan saat ini luas kota Jakarta adalah 655,7 Km<sup>2</sup> dengan luas wilayah terbangun sebesar kurang lebih 359 Km<sup>2</sup>.

Luas penggunaan lahan di DKI Jakarta untuk perumahan adalah 49.091,87 hektar atau 75,28% dari luas lahan keseluruhan, sementara untuk Jakarta Selatan dengan luas 14,573 hektar, penggunaan lahan untuk perumahan telah mencapai 75,57% yang merupakan penggunaan lahan tertinggi untuk perumahan dibandingkan dengan kota lain di wilayah DKI Jakarta. Luas penggunaan lahan menurut ini dapat dilihat pada tabel 1.2 dibawah ini :

**TABEL 1.2**  
**LUAS PENGGUNAAN LAHAN DI DKI JAKARTA**  
**TAHUN 2002**

Jenis Penggunaan	Jakarta									
	Pusat		Timur		Selatan		Barat		Utara	
	Luas (Ha)	(%)	Luas (Ha)	(%)	Luas (Ha)	(%)	Luas (Ha)	(%)	Luas (Ha)	(%)
Perumahan	2961.04	61.55	10992.49	58.55	<b>11157.94</b>	<b>76.57</b>	8363.8	65.44	15616.6	39.34
Perusahaan	768.96	15.99	760.71	4.05	802.96	5.51	709.68	5.55	1508.92	10.57
Industri	19.28	0.4	1703.28	9.07	96.20	0.66	629.92	4.93	1802	12.62
Jasa	692.2	14.39	760.16	4.05	731.56	5.02	467.12	3.66	530.8	3.72
Lahan Non urban. Dll.	368.24	7.69	4556.36	24.27	178.34	12.24	2609.44	20.42	4819.52	33.75
Total	4809.72	100	18773	100	14573	100	12779.96	100	14277.84	100

Sumber : Kanwil BPN DKI . 2003

Perubahan dan perkembangan kota Jakarta juga mengakibatkan peningkatan kebutuhan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan fasilitas transportasi. Peningkatan dari semua kebutuhan fasilitas tersebut akan menyebabkan peningkatan kebutuhan ruang, sementara lahan kota sangat terbatas, kenyataan ini akan berjalan terus tanpa batas.

Perkembangan fisik kota Jakarta Selatan yang pesat ini juga menimbulkan gangguan terhadap ekosistem kota Jakarta, yang jika tidak tertangani secara cepat dan tepat maka akan berakibat bagi penduduk Jakarta sendiri dan penduduk sekitar kota Jakarta. Salah satu akibat yang terjadi adalah banjir besar pada Januari 2002 lalu yang melanda seluruh kota Jakarta dan sekitarnya.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka studi ini mencoba mencari penyebab tingginya lahan yang dipergunakan untuk perumahan di Jakarta Selatan, dengan menelusuri faktor-faktor apa saja yang dipertimbangkan oleh masyarakat dan pengembang dalam memilih lokasi rumah di Jakarta Selatan tersebut.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan misi pengembangan tata ruang Jakarta Selatan menurut RUTR 2010, wilayah bagian selatan Jakarta Selatan dipertahankan sebagai daerah resapan air. Dengan demikian strategi pengembangan tata ruang yang ditempuh untuk Jakarta Selatan adalah mengakomodasikan permukiman dengan kepadatan sedang dan rendah untuk Jakarta Selatan. Walaupun telah ditetapkan ketentuan seperti diatas, namun fenomena yang ada adalah perkembangan fisik di Jakarta Selatan cenderung semakin pesat, begitu juga dengan perkembangan perumahannya yang terlihat dari penggunaan lahan untuk perumahan di Jakarta Selatan yang telah mencapai 75,57% dan merupakan penggunaan lahan tertinggi untuk perumahan jika dibandingkan dengan wilayah lain di DKI Jakarta.

Intensitas pembangunan di Jakarta Selatan yang semakin meningkat, menyebabkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan juga semakin meningkat, sejalan dengan itu terjadi pula perkembangan nilai lahan, baik nilai sosial maupun ekonomisnya. Sementara kenyataan yang ada adalah perkembangan nilai lahan belum sejalan dengan perkembangan tingkat sosial ekonomi masyarakat terbanyak saat ini.

Ketersediaan lahan kota yang terbatas juga membawa dampak semakin sulitnya memperoleh lahan yang selanjutnya membuat harga lahan terus meningkat, sementara penduduk kota tetap memerlukan hunian. Hal ini memberi peluang kepada pihak swasta/pengembang untuk membangun perumahan. Permasalahan terbatasnya lahan dan tingginya nilai lahan membuat pihak pengembang akan mencari lahan yang luas dan murah.

Akibat dari faktor yang dipertimbangkan diatas, maka terjadi loncatan-loncatan peruntukan lahan perumahan, yang dikenal dengan fenomena *urban sprawl*, fenomena ini sangat berpengaruh pada pola jaringan, yang pada akhirnya menimbulkan masalah-masalah transportasi, akibat lain yang ditimbulkan adalah inefisiensi lahan dan biaya yang dampaknya sangat besar sehingga sulit dilakukan penataan kembali.

Salah satu akibat yang ditimbulkan oleh pesatnya pembangunan perumahan adalah gangguan terhadap ekosistem, yang mengakibatkan berkurangnya daerah resapan air di Jakarta selatan.

Berdasarkan permasalahan diatas maka pertanyaan penelitiannya yaitu : Faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dan pengembang dalam memilih lokasi perumahannya dan faktor apa yang paling dominan menurut persepsi masyarakat dan pengembang yang memilih Jakarta Selatan sebagai tempat tinggalnya.

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan yang ingin dicapai adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh bagi masyarakat dan pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Jakarta Selatan.

#### **1.3.2 Sasaran**

- a. Identifikasi variabel-variabel yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat di Jakarta Selatan.
- b. Identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat dan pengembang.
- c. Identifikasi pengaruh pertumbuhan perumahan terhadap perkembangan kota.

### **1.4 Ruang Lingkup**

Berdasarkan pada tujuan, sasaran dan manfaat yang ingin dicapai, maka ruang lingkup yang akan dibahas dalam studi ini dapat dijelaskan menjadi dua, yaitu ruang lingkup substansional dan ruang lingkup wilayah.

#### **1.4.1 Ruang Lingkup substansional**

Secara umum batasan substansi dari studi ini adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat yang telah memilih lokasi perumahannya di Jakarta Selatan dan persepsi pengembang yang telah memilih Jakarta Selatan sebagai lokasi untuk membangun perumahannya, selanjutnya dari faktor-faktor tersebut nantinya akan dilihat pengaruhnya terhadap pertumbuhan kota.

#### **1.4.2 Ruang Lingkup wilayah**

Ruang lingkup wilayah studi adalah pada kawasan perumahan yang terdapat di 10 kecamatan di Jakarta Selatan, dapat dilihat pada gambar 1.2 (peta orientasi) dengan objek studinya adalah lokasi perumahan yang dibangun secara swadaya, dan lokasi perumahan yang dibangun oleh pengembang, yang terdapat di :

- Kecamatan Jagakarsa
- Kecamatan Pasar Minggu
- Kecamatan Cilandak
- Kecamatan Pesanggrahan
- Kecamatan Kebayoran Lama
- Kecamatan Kebayoran Baru
- Kecamatan Mampang Prapatan
- Kecamatan Pancoran
- Kecamatan Setiabudi
- Kecamatan Tebet

#### **1.5 Kerangka Pemikiran**

Dalam melakukan studi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di kawasan Jakarta Selatan ini dijelaskan bahwa latar belakang dari penelitian ini adalah perkembangan kota akibat pertumbuhan penduduk secara alami maupun migrasi di Jakarta Selatan, yang menyebabkan peningkatan akan kebutuhan perumahan. Kondisi inilah yang menyebabkan penggunaan lahan untuk perumahan telah mencapai 75,57% dari luas wilayah Jakarta Selatan.



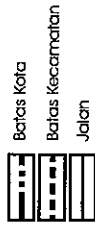
PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN  
DI JAKARTA SELATAN

PETA ORIENTASI STUDI  
KOTAMADYA JAKARTA SELATAN

Legenda :



Batas Kota

Batas Kecamatan

Jalan

GAMBAR 1.2

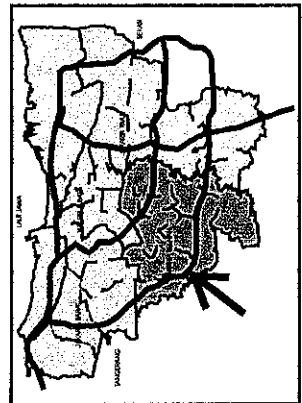
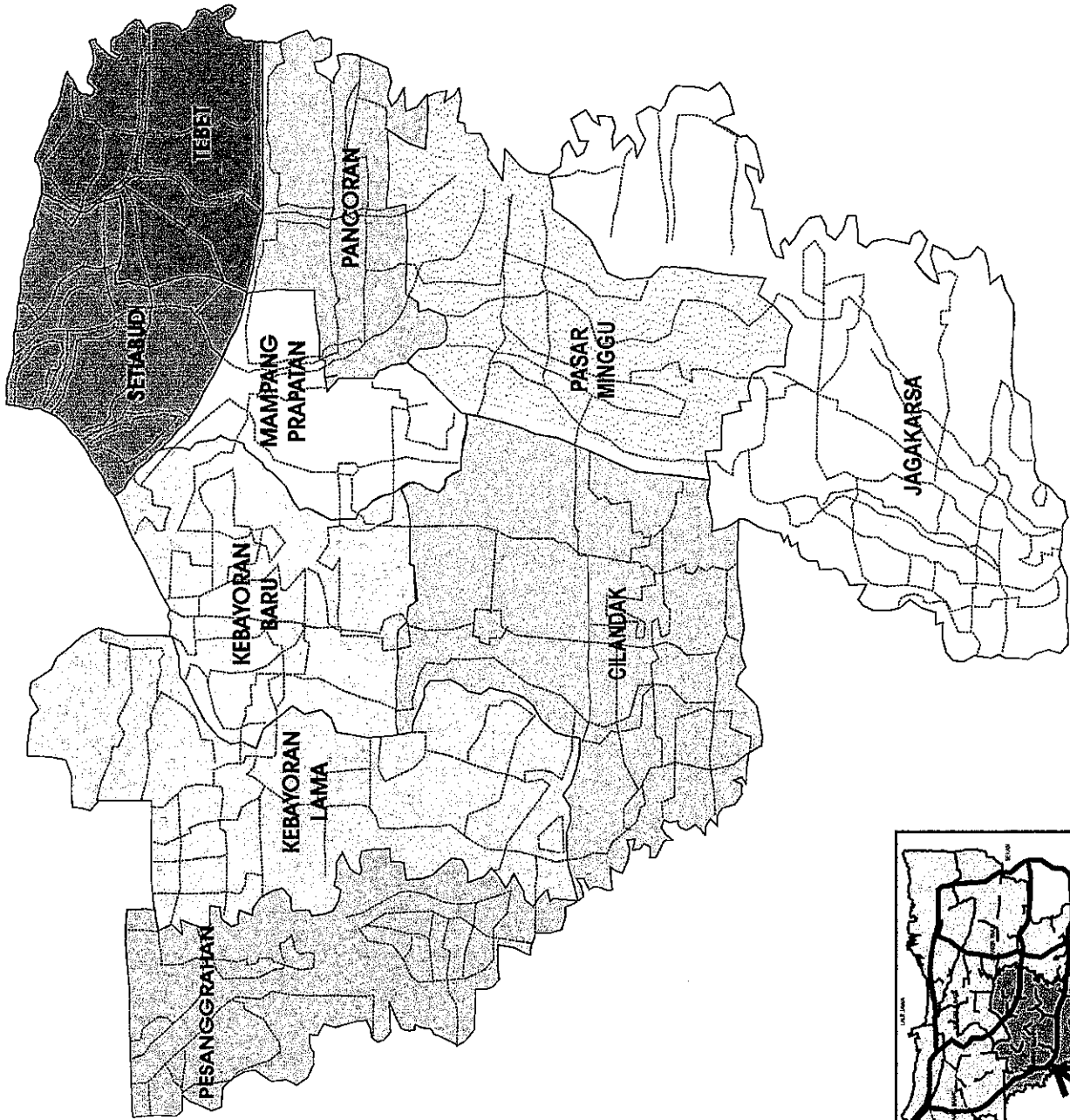
UTARA



SKALA :

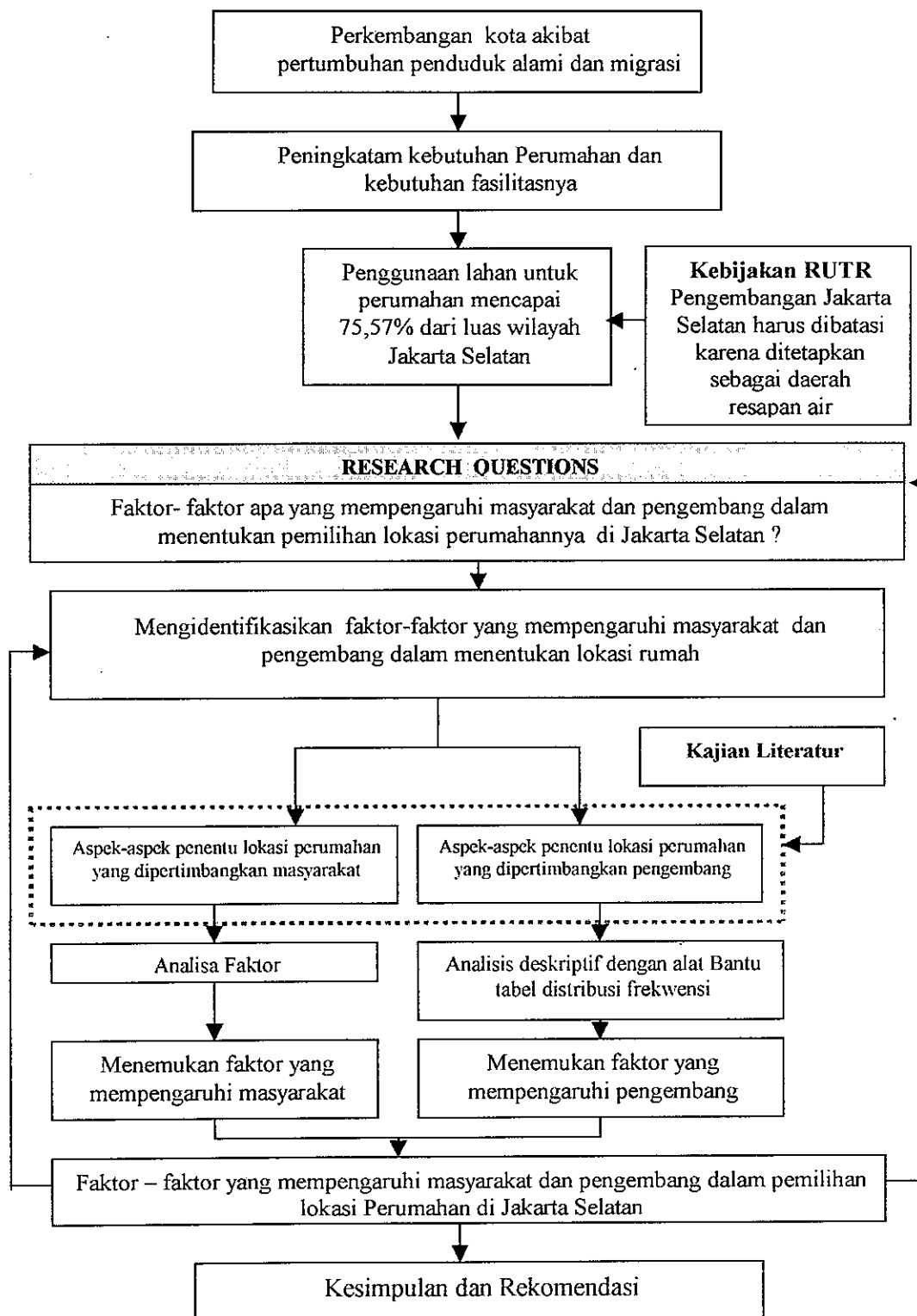


Sumber :  
RTRW Jakarta Tahun 2010





Dalam penelitian ini perlu juga diketahui jumlah penduduk, perkembangan lahan untuk perumahan dan kebijakan yang mengatur wilayah ini. Selanjutnya berdasarkan variabel-variabel yang mempengaruhi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan yang di dapatkan dari kajian literatur. Melalui kuesioner kepada masyarakat dan pengembang didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dan pengembang dalam menentukan lokasi perumahan. Selanjutnya dari faktor-faktor tersebut akan diketahui pengaruhnya terhadap pertumbuhan dan perkembangan kota, untuk selanjutnya di simpulkan dan ditentukan rekomendasinya.



**GAMBAR 1.3**  
**KERANGKA PIKIR PENELITIAN**

## 1.6 Metode Pelaksanaan Penelitian

Menurut Nasir (1988:51-52), metode penelitian adalah suatu kesatuan sistem dalam penelitian yang terdiri dari prosedur dan teknik yang perlu dilakukan dalam suatu penelitian. Prosedur memberikan kepada peneliti urutan-urutan pekerjaan yang harus dilakukan dalam suatu penelitian, sedangkan teknik penelitian memberikan alat-alat ukur apa yang diperlukan dalam melakukan suatu penelitian.

Memperhatikan latar belakang permasalahan yang diteliti, maka kajian permasalahan yang dianggap mampu memberikan penjelasan terhadap hasil penelitian dalam tesis ini adalah metode deskriptif.

Dalam penelitian ini, wilayah yang dijadikan wilayah penelitian adalah sepuluh kecamatan di Jakarta Selatan. Yang dilakukan dengan mengadakan survai lapangan (*field research*) dengan tujuan untuk memperoleh data primer dan data sekunder yang diperlukan.

Penelitian ini akan menelusuri faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dan pengembang dalam memilih lokasi perumahan di Jakarta Selatan diharapkan dapat dipergunakan sebagai input kepada perencana perumahan dalam menentukan arah perkembangan perumahan di masa datang.

### 1.6.1 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh data sebagai bahan masukan bagi tahapan analisis, bentuk tahapan ini berupa kegiatan survai langsung, penyebaran kuisioner dan wawancara di sepuluh kecamatan di wilayah Jakarta Selatan dan survai instansional (survai sekunder).

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui survai ke beberapa instansi yang terkait dengan permasalahan studi, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta, Dinas Perumahan DKI Jakarta, Suku Dinas Perumahan Jakarta Selatan, Dinas Pengawasan dan Penataan Bangunan DKI Jakarta, Badan Pusat Statistik DKI Jakarta, Dinas Pekerjaan Umum Jakarta Selatan, Direktorat Jenderal Permukiman Departemen Kimpraswil, Kantor Kecamatan di 10 kecamatan di Jakarta Selatan. Informasi yang diperoleh digunakan untuk mendukung permasalahan/tema studi yang diangkat dan menjadi arahan dasar bagi pelaksanaan survai primer dan tahapan studi selanjutnya.

Pengumpulan data primer, dilakukan melalui kuisioner yang disebarkan kepada kepala keluarga di 10 kecamatan yang ada di wilayah Jakarta Selatan, oleh karena jumlah populasi yang besar, maka untuk setiap kecamatan dipilih 30 orang kepala keluarga (Soegiarto, dkk. 2001 : 10) yang dipilih dengan menggunakan teknik pengambilan sampel “purposive sampling”, dengan pertimbangan 30 orang kepala keluarga tersebut sudah dapat mewakili populasi dalam satu kecamatan. Jumlah responden yang didapat berjumlah 30 kepala keluarga x 10 kecamatan = 300 responden.

Sedangkan untuk responden pengembang diperoleh 30 responden dengan menggunakan rumus :

$$S = \frac{N}{(N \alpha^2) + 1} = \frac{68}{2.2393} = 30,36 = 30 \text{ responden}$$

Dimana :

S = Jumlah responden

N = Jumlah populasi

$\alpha^2$  = Derajat kesesuaian, dipilih 13,5%

Pengumpulan data primer juga dilakukan dengan pengamatan langsung (*Observasi visual*) yang bertujuan untuk mencocokkan antara hasil yang diperoleh pada survei sekunder dengan kenyataan pada saat ini. Pengumpulan data primer dilakukan juga melalui teknik wawancara untuk memperoleh data dan informasi secara langsung.

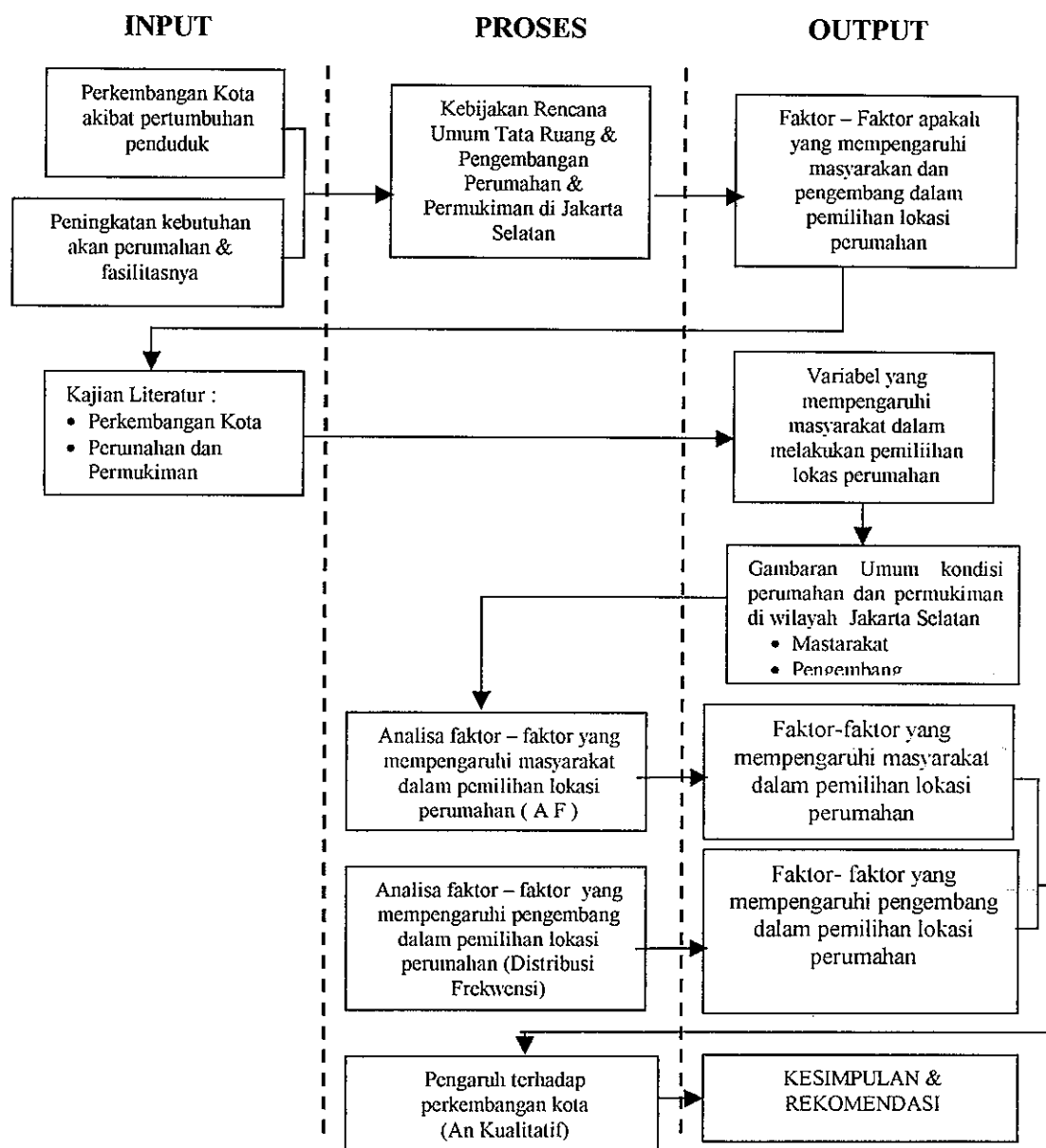
**TABEL I.3**  
**PENGUMPULAN DATA**

Jenis Data	Variabel	J. Survei			Penggunaan	Sumber Data
		P		S		
		0	K	I		
Data Fisik Ekonomi dan sosial wilayah studi ( Jakarta Selatan)	Luas wilayah			X	Untuk memberikan gambaran umum tentang wilayah studi	BPN, Dinas Perumahan, Dinas Pengawasan dan Penataan Bangunan, BPS, DPU, Drjen Permukiman Kimpraswil, Kecamatan
	Kondisi Geografis			X		
	Penggunaan Lahan			X		
	Kependudukan			X		
	Kondisi Sosial Ekonomi			X		
	Kebijakan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Jakarta Selatan.			X		
Data Persepsi Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Harga rumah</li> <li>▪ Fasilitas pelayanan air bersih, listrik, telkom, sekolah, pasar, Rumah sakit dsb.)</li> <li>▪ Kondisi jalan utama</li> <li>▪ Kepadatan lalu lintas</li> <li>▪ Keamanan lingkungan</li> <li>▪ Kebersihan lingkungan</li> <li>▪ Kondisi sarana drainase</li> <li>▪ Kondisi jalan lingkungan</li> <li>▪ Polusi</li> <li>▪ Jalan alternatif</li> <li>▪ Ruang terbuka/taman</li> <li>▪ Kepadatan penduduk</li> <li>▪ Pohon rindang</li> <li>▪ Bebas banjir</li> <li>▪ Dilewati kendaraan umum</li> </ul>	X	X		Analisis Faktor dan diskriptif kualitatif	Masyarakat
Data Persepsi Pengembang	Faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan	X	X		Distribusi Frekwensi dan kualitatif.	Pengembang

Sumber : Hasil Analisis, 2003

### 1.6.2 Teknik Analisis

Dilihat substansi permasalahan yang diteliti yaitu “faktor yang mempengaruhi dalam memilih lokasi perumahan”, maka metoda analisis yang digunakan adalah metode gabungan antara kuantitatif dan kualitatif (Singarimbun, 1989:9).



**GAMBAR 1.4**  
**KERANGKA ANALISIS**

### 1.6.2.1 Metoda analisis Kuantitatif

Metoda ini dimaksudkan untuk menguji secara statistik terhadap hubungan antara variabel yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan.

Melihat data (input) yang diperoleh, maka digunakan teknik “analisa faktor” untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi rumah berdasarkan persepsi masyarakat dan “distribusi frekwensi” untuk faktor lokasi yang dipilih oleh berdasarkan persepsi pengembang.

Analisis faktor adalah teknik statistik yang digunakan untuk mengidentifikasi sejumlah faktor yang dapat mewakili hubungan antar sejumlah variabel yang sangat berhubungan, analisis ini juga merupakan teknik reduksi data yang dapat digunakan untuk mengubah (menyederhanakan) sejumlah variabel yang saling berkorelasi menjadi kelompok-kelompok variabel yang lebih kecil, yang disebut sebagai faktor.

Proses analisis faktor dilakukan dengan ekstrasi variabel hingga menjadi satu atau beberapa faktor ( dengan bantuan SPSS 10 ), dengan menggunakan metode *Principal Component. Analysis*. Perhitungan dalam tahap ini nantinya akan menggunakan tabel perhitungan nilai komunal (*communalities*), nilai total variansi (*total variance explained*) dan grafik *scree plot*. Selanjutnya hasil perhitungan yang ditunjukkan dalam nilai total variansi (*eigenvalues*) dan grafik *scree plot* akan digunakan sebagai dasar penentuan jumlah faktor yang akan digunakan. Penentuan jumlah faktor ini didasarkan pada banyaknya faktor yang memiliki nilai eigen (*eigenvalues*) lebih dari satu selain itu juga dapat dilihat dari *Scree Plot* grafik.

Setelah diketahui banyaknya faktor yang paling optimal, maka matriks komponen akan menunjukkan distribusi dari tiap-tiap variabel kedalam faktor-faktor yang telah terbentuk. Angka yang terdapat pada matrik tersebut adalah *faktor loading*, atau besar

**korelasi antara suatu variabel dengan faktor-faktor yang terbentuk**, nilai korelasi variabel yang paling besar terdapat di suatu faktor berarti variabel tersebut termasuk dalam komponen faktor tersebut (tanpa memperhatikan nilai + dan -).

Selanjutnya *faktor loading* yang dihasilkan oleh tiap variabel memiliki angka pembatas (*cutt-off point*). Angka pembatas *faktor loading* untuk data yang jumlahnya lebih besar dari 100 adalah sebesar 0.5. Jika terdapat *faktor loading* di bawah angka pembatas tersebut maka variabel tersebut tidak dapat secara nyata dimasukkan ke dalam salah satu faktor sehingga perlu dilakukan proses rotasi faktor. Setelah dilakukan proses rotasi vaktor (*Varimax Normalized*) maka akan terlihat distribusi dari tiap-tiap variabel pada faktor yang terbentuk, dengan nilai faktor loading (setelah rotasi) lebih besar dari 0.5. Jika nilai faktor loadingnya kurang dari 0.5 maka variabel itu gugur (tidak masuk dalam salah satu faktor yang telah terbentuk).

Sedangkan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan menurut persepsi pengembang, digunakan tabel distribusi frekwensi, faktor dengan frekwensi kemunculan terbanyak, dianggap sebagai faktor yang paling berpengaruh.

Pada penelitian ini pengembang akan diberikan pertanyaan terbuka, agar diperoleh jawaban yang benar-benar sesuai, dan pengembang diminta untuk memberi urutan prioritas atas faktor-faktor yang dianggap penting oleh mereka.

Dalam pelaksanaan teknik analisis pada penelitian ini menggunakan alat bantu komputer dengan mengoperasikan program SPSS Versi 10.



### **1.6.2.1 Metoda Analisis Kualitatif**

Metoda analisis kualitatif yang digunakan pada penelitian ini, menggunakan pendekatan deskriptif, pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan kondisi secara sistimatis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antara faktor-faktor yang diselidiki (Nasir, 1988 : 63). Tujuan dari metode ini yaitu untuk mengidentifikasi potensi dan kendala di kawasan di wilayah Jakarta Selatan

Presentasi analisis data kualitatif, dilakukan dengan menggambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang secara sistimatis dan dipisah-pisahkan sesuai dengan katagori untuk memperoleh kesimpulan.

## **1.7 Sistematika Penulisan**

Untuk mengarahkan pemahaman mengenai proses yang akan dilaksanakan dalam penelitian, maka sistematika penyusunan penelitian adalah sebagai berikut :

## **BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, kerangka pemikiran , metode pelaksanaan penelitian, serta sistematika penelitian.

## **BAB II PENENTUAN LOKASI RUMAH DAN PERKEMBANGAN KOTA**

Pada Bab ini memuat teori-teori tentang fungsi rumah, kriteria pembangunan perumahan, Identifikasi faktor dalam menentukan lokasi perumahan, perkembangan kota dan penentuan lokasi perumahan, dan ringkasan teori tentang faktor-faktor yang akan diteliti. Semua teori ini dibutuhkan/diperlukan untuk memecahkan permasalahan yang ada (menjawab secara teoritis

permasalahan yang ada), tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat dan persepsi pengembang, sehingga permasalahan yang dibahas dapat terjawab dengan baik.

Setiap variabel permasalahan mempunyai teori dan selanjutnya secara komprehensif dapat disimpulkan untuk perumusan dan penyelesaian masalah.

### **BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH JAKARTA SELATAN**

Pada bab ini memuat kondisi umum Jakarta Selatan, yang meliputi : kondisi fisik, kondisi kependudukan, kondisi penggunaan lahan, kondisi perumahan di Jakarta Selatan serta gambaran umum hasil penelitian berupa : fisik lingkungan, aksesibilitas, perkembangan daerah terbangun, ketersediaan fasilitas, aspek kebijakan tentang Rencana Umum Tata Ruang Jakarta Selatan dan gambaran umum responden.

### **BAB IV ANALISA PENENTUAN LOKASI RUMAH BERDASARKAN PERSEPSI MASYARAKAT DAN PENGEMBANG**

Pada bab ini dilakukan analisa faktor dalam pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat, analisa faktor dalam pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi pengembang, analisa faktor dalam pemilihan lokasi perumahan di Jakarta Selatan, faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan dengan perkembangan kota.

## **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Pada bab ini terdiri dari kesimpulan, temuan studi dan rekomendasi. Kesimpulan menjelaskan hasil studi secara keseluruhan serta rekomendasi berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

## **BAB II**

### **PERUMAHAN DAN PERKEMBANGAN KOTA**

#### **2.1 Pengertian dan Fungsi Rumah**

Menurut John F.C. Turner (1976:151), rumah memiliki dua arti, yaitu sebagai kata benda (produk/komoditi) dan sebagai kata kerja (proses/aktivitas). Rumah sebagai kata benda menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan lahan) sebagai suatu bentuk hasil produksi atau komoditi, sedangkan sebagai kata kerja menunjukkan suatu proses dan aktifitas manusia yang terjadi dalam pembangunan maupun selama proses menghuninya.

Pengertian rumah sebagai produk atau komoditi lebih diarahkan pada kriteria pengukuran standar-standar fisik rumah sedangkan dalam pengertian rumah sebagai proses aktivitas kriteria pengukurannya adalah faktor kepuasan.

Kemudian Turner (1976, 212-213), juga mengidentifikasikan tiga fungsi utama rumah sebagai tempat bermukim, yaitu :

- a. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*the quality of shelter provide by housing*). Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berlindung/berteduh agar terlindung dari iklim setempat.
- b. Rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi atau fungsi pengaman keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan

kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.

- c. Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

Fungsi ketiganya berbeda sesuai dengan tingkat penghasilan, bagi golongan berpenghasilan tinggi atau menengah keatas faktor *identity* menjadi tuntutan utama, sedangkan pada masyarakat golongan menengah faktor *security* yang diprioritaskan, pada golongan berpenghasilan rendah atau menengah kebawah faktor *opportunity* merupakan yang terpenting.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) manusia, sesudah pangan dan sandang. (Budihardjo, 1994:57) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasarkan hirarki kebutuhan dari Maslow, dimulai dari yang terbawah sebagai berikut :

- a. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan fungsi badani.
- b. Rumah harus bisa menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.
- c. Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar : teman, tetangga, keluarga.

- d. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut Pedro Arrupe sebagai : "*Status Conferring Function*", kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.
- e. Rumah sebagai aktualisasi diri yang "diejawantahkan" dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang pribadi.

Menurut Undang-Undang RI No. 4 tahun 1992, tentang perumahan dan permukiman, arti rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Perumahan adalah hal yang langsung menyangkut berbagai aspek kehidupan dan harkat hidup manusia. Beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan saat ini adalah : kependudukan, pertanahan, daya beli masyarakat, perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi, kelembagaan, peraturan dan perundang-undangan, swadaya dan swakarsa serta peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan (Yudhohusodo, 1991:85-96).

Faktor perubahan nilai-nilai budaya masyarakat juga sangat berpengaruh pada pembangunan perumahan, hal ini jelas terlihat pada masyarakat perkotaan, karena sifatnya yang dinamis dan pluralistis, masyarakat kota mempunyai ciri budaya yang beraneka ragam.

Dalam membuat keputusan tentang rumah, manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu, meliputi : prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindah tangankan, serta privasi dan kenyamanan (Turner, 1976 : 64).

## 2.2 Kriteria Pembangunan Perumahan

Berdasarkan petunjuk Rencana Kawasan Perumahan Kota yang disusun oleh Departemen Pekerjaan Umum tahun 1997, suatu kawasan perumahan selayaknya memenuhi persyaratan dasar untuk pengembangan kota, yakni :

- a. Aksesibilitas, yakni kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan perumahan dalam bentuk jalan dan transportasi.
- b. Kompatibilitas, yakni keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.
- c. Fleksibilitas, yakni kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.
- d. Ekologi, yakni keterpaduan antara tata kegiatan alam yang mewadahnya.

Sedangkan prasarana dan sarana yang perlu disediakan adalah :

**Tabel II.1**  
**PRASARANA DAN SARANA**  
**DALAM SUATU LINGKUNGAN PERUMAHAN**

Prasarana	Sarana
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Air bersih dan listrik.</li> <li>2. Pembuangan air hujan dan air kotor (limbah)</li> <li>3. Jalan lingkungan.</li> <li>4. Pembuangan sampah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pendidikan, mulai dari TK, SD, SMP dan SMA</li> <li>2. Kesehatan, seperti : Balai pengobatan, RS Bersalin (BKIA), Puskesmas, praktek dokter dan apotik.</li> <li>3. Perniagaan dan industri.</li> <li>4. Pemerintahan dan pelayanan umum</li> <li>5. Kebudayaan dan rekreasi.</li> <li>6. Peribadatan</li> <li>7. Olahraga dan taman</li> </ol>

Sumber : Dep. PU : Standar-standar Rencana Perkampungan, 1984 dan Pedoman Perencanaan Lingkungan, 1983.

### 2.3 Identifikasi Faktor dalam Menentukan Lokasi Perumahan

Perumahan mempunyai fungsi dan peranan yang penting, Rees dalam Yeates dan Garner (1980:291) berpendapat bahwa terdapat tiga elemen yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal, yaitu:

- a. Posisi keluarga dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan).
- b. Lingkup perumahan, mencakup: nilai, kualitas dan tipe rumah.
- c. Lingkup komunitas.
- d. Lingkup fisik atau lokasi rumah.

Hubungan antara perilaku manusia di dalam area perkotaan dengan ruang sosial di perkotaan telah banyak diteliti, sampai saat ini para ahli geografi telah mengidentifikasi bahwa gaya hidup, status sosial, dan tingkat kehidupan sangat berpengaruh di dalam hubungan antar tingkah laku individu dengan lingkungan spasial. (Golledge & Stimson, 1990:267).

Perpindahan manusia dari satu lokasi ke lokasi lain di perkotaan memegang peranan penting dalam membentuk area sosial perkotaan. Penilaian lokasi perumahan antara individu pasti berbeda, hal ini disebabkan latar belakang tingkat kebutuhan dan kepentingan yang berbeda-beda. (Knox, 1989:171-173).

Pengetahuan tentang lokasi perumahan diperoleh dari interaksi antar individu, setelah berproses, informasi yang diperoleh tersebut akan mempengaruhi pandangan tentang populasi dan pendapat/persepsi tempat tinggalnya. Individu tersebut akan membentuk kelompok yang membentuk variasi kluster. Kluster dari individu-individu yang mempunyai persamaan di dalam ekonomi, sosial dan politik akan mempunyai referensi yang sama tentang lokasi tempat tinggal. Kerangka dari referensi ini merupakan



hasil dari beberapa faktor termasuk usia, latar belakang sosial, kepercayaan (agama) dan latar belakang etnis.

Menurut H.R. Koestoer (1997:24), bahwa faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan tali kekeluargaan (*kinship*), juga turut mempengaruhi pengambilan keputusan pemilihan tempat tinggal.

Sementara itu para ahli geografi mengembangkan model-model tingkah laku rumah tangga dalam memilih lokasi rumahnya, yang diklasifikasikan menjadi dua kategori:

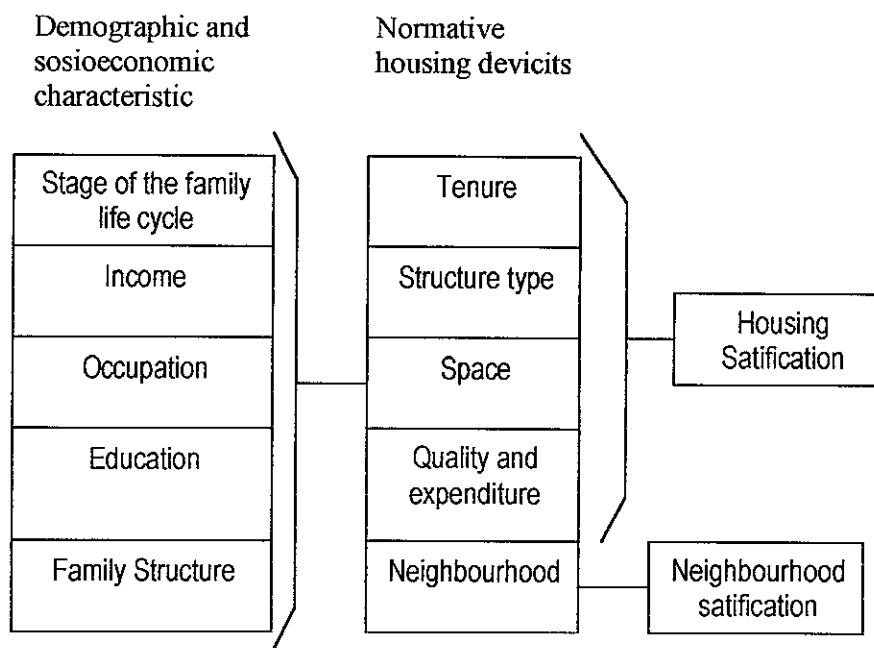
- a. Asumsi pertama adalah pilihan lokasi tempat tinggal dapat dijelaskan di dalam pengertian "*trade off*" antara biaya transportasi dan harga rumah.
- b. Asumsi kedua adalah model perilaku makro, aksesibilitas bukan syarat utama tetapi kenyamanan lingkungan, sosial ekonomi, psikologi dan waktu adalah syarat utama untuk memilih lokasi tempat tinggal.

### 2.3.1 Faktor Karakteristik Keluarga

Analisa mengenai kepuasan terhadap tempat tinggal terpusat pada "kepuasan" sebagai konsekuensi dari karakteristik keluarga, namun hal ini bukan satu-satunya variabel yang memberi efek rasa puas terhadap tempat tinggal, akan tetapi faktor fisik lingkungan juga turut berpengaruh terhadap rasa puas. Faktor-faktor yang menjadi latar belakang rasa puas terhadap tempat tinggal (Morris & Winter, 1978:156-157):

- a. Faktor demografi dan sosial ekonomi, meliputi: tingkat kehidupan, status sosial ekonomi dan struktur keluarga.
- b. Ketidakpuasan terhadap tempat tinggal yang lama.
- c. Pengaruh dari kondisi perumahan.

Hubungan dari ketiga faktor tersebut dapat dilihat pada gambar 2.1 di bawah ini:



**GAMBAR 2.1**  
**HUBUNGAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI**  
**TEMPAT TINGGAL**

Sumber : Moris Earl W and Winter Mary. 1978:156-157

Faktor demografi dan sosial ekonomis dipengaruhi oleh tingkat kehidupan, status sosial dan struktur keluarga, maksudnya adalah semakin tinggi tingkat kehidupan seseorang, dengan sendirinya akan mempengaruhi status sosial ekonominya, sehingga individu tersebut akan melakukan penyesuaian perumahan untuk mencocokkan dengan status sosial ekonominya. Penyesuaian ini bisa juga dipengaruhi oleh struktur keluarga

maksudnya adalah semakin bertambah anggota keluarga maka individu akan menyesuaikan kondisi perumahannya.

Penyesuaian juga akan dilakukan apabila individu tersebut merasa tidak puas dengan tempat tinggal yang lama atau bisa juga karena pengaruh dari kondisi disekeliling perumahan.

### 2.3.2 Faktor Karakteristik Lingkungan

Kualitas lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada di dalamnya. Menurut Amos Rapoport (1977: 60-61) komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi:

- a. Variabel lokasi: jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.
- b. Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, udara bersih dan tenang.
- c. Variabel psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan.
- d. Variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan.

Faktor lokasi rumah yang dekat dengan daerah industri juga menjadi pertimbangan, karena masyarakat lebih menyukai tinggal di daerah yang jauh dari daerah industri.

Selain itu menurut Drabkin (1980:68) ada juga beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan, yang secara individu berbeda satu sama lain, yaitu

- a. Aksesibilitas, yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota.
- b. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman.

- c. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.
- d. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain.

Faktor lingkungan yang juga menjadi pertimbangan di dalam memilih lokasi perumahan menurut (Bourne,1975:205) adalah:

- a. Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.
- b. Karakteristik fisik dan lingkungan permukiman: kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan.
- c. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan pemadam kebakaran.
- d. Lingkungan sosial: permukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.
- e. Karakteristik site rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.

Berkaitan dengan pemilihan lokasi, Luhst (1997:128) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan daya tarik ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut.

## **2.4 Perkembangan Kota dan Penentuan Lokasi Perumahan**

### **2.4.1 Perkembangan Kota**

Kota adalah kawasan permukiman yang jumlah dan kepadatan penduduk yang relatif tinggi, memiliki luas areal terbatas, pada umumnya bersifat non agraris, tempat sekelompok orang-orang dalam jumlah tertentu dan bertempat tinggal bersama dalam suatu wilayah geografis tertentu, cenderung berpola hubungan rasional, ekonomis dan individualistis (Kamus Tata Ruang, 1997 : 52).

Menurut Budihardjo (1996:11) kota merupakan hasil cipta, karsa dan karya manusia yang paling rumit dan muskil sepanjang sejarah. Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa begitu banyak masalah bermunculan silih berganti di perkotaan, akibat pertarungan kepentingan berbagai pihak yang latar belakang visi, misi dan motivasinya berbeda satu sama lain. Kota merupakan suatu permukiman yang relatif besar, padat dan permanen, dengan penduduk yang heterogen kedudukan sosialnya (Daljoeni, 1998 : 28).

Secara teoritis terdapat tiga cara perkembangan kota, (Zahnd, 1994:24) yaitu :

- a. Perkembangan horisontal, artinya daerah bertambah sedangkan ketinggian bangunan dan intensitas lahan terbangun (coverage) tetap sama.
- b. Perkembangan vertikal, artinya daerah pembangunan dan kualitas lahan terbangun sama, sedangkan ketinggian bertambah.
- c. Perkembangan interstisial, artinya daerah dan ketinggian bangunan-bangunan rata tetap sama, sedangkan kuantitas lahan terbangun (coverage) bertambah.

Perkembangan kota pada umumnya terdiri dari dua faktor yaitu faktor eksternal dan faktor internal. Faktor eksternal merupakan suatu kekuatan yang terbentuk akibat kedudukan kota dalam kontelasi regional atau wilayah yang lebih luas, sehingga memiliki

kemampuan untuk menarik perkembangan dari daerah sekitarnya yang selanjutnya diakomodasikan dalam kekuatan ekonomi kota. Faktor internal adalah kekuatan suatu kota untuk berkembang dan ditentukan oleh keuntungan geografis, letak, fungsi kota. (Branch, 1996:40).

Daldjoeni (1998:203) juga mengemukakan bahwa proses berekspansinya kota dan berubahnya struktur tata guna lahan sebagian besar disebabkan oleh adanya daya sentrifugal dan data sentripetal pada kota. Yang pertama mendorong gerak ke luar dari penduduk dan berbagai usahanya, lalu terjadi dispersi kegiatan manusia dan relokasi sektor-sektor dan zone-zone kota, yang kedua mendorong gerak ke dalam dari penduduk dan berbagai usahanya sehingga terjadilah pemusatan (konsentrasi) kegiatan manusia.

Sujarto (1996:81), mengatakan bahwa perkembangan kota dan pertumbuhan kota sangat dipengaruhi oleh faktor manusia, faktor kegiatan manusia dan faktor pola pergerakan manusia antar pusat kegiatan..

Kota merupakan pusat perkembangan dalam suatu wilayah dimana pusat kota tumbuh dan berkembang lebih pesat dibandingkan dengan daerah sekelilingnya. (Edger, M. Hoover, 1977:85). Pada umumnya suatu kota tumbuh dan berkembang karena kegiatan penduduknya, perkembangan kota dapat ditinjau dari beberapa aspek yang dapat menentukan pertumbuhan dan perkembangan suatu kota, yaitu :

- a. Perkembangan penduduk perkotaan menunjukkan pertumbuhan dan intensitas kegiatan kota.
- b. Kelengkapan fasilitas yang disediakan oleh kota dapat menunjukkan adanya tingkat pelayanan bagi masyarakatnya.
- c. Tingkat investasi kota dimana hasilnya dapat menunjukkan tingkat pertumbuhan kota yang dapat tercapai dengan tingkat ekonomi yang tinggi.

Perkembangan kota juga dapat ditinjau dari peningkatan aktivitas kegiatan sosial ekonomi dan pergerakan arus mobilitas penduduk kota yang pada gilirannya menuntut kebutuhan ruang bagi permukiman, karena dalam lingkungan perkotaan, perumahan menempati presentasi penggunaan lahan terbesar dibandingkan dengan penggunaan lainnya, sehingga merupakan komponen utama dalam pembentukan struktur suatu kota.

Menurut Horton dan Reynold dalam Bourne (1982:159), perkembangan kota selain dilihat dari perkembangan geografis, dapat juga dilihat dari sisi "*Behavior approach*" artinya melihat dari sisi pengambil keputusan, yang dimaksud dalam permasalahan ini adalah pengembang. Dalam hal memilih lokasi untuk perumahannya pengembang lebih menekankan pada unsur mencari keuntungan, tanpa memikirkan akibat yang terjadi di kemudian, sehingga perkembangan kota dapat saja mengikuti kemauan pengembang.

#### **2.4.2 Penentuan Lokasi Perumahan**

Persepsi perumahan lebih banyak dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi perumahan menurut masyarakat. Menurut teori struktur internal perkotaan dari Burgess, dijelaskan bahwa faktor lokasi sangat penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, namun dalam perkembangan penggunaan lahan di perkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan.

Karena semakin dekat dengan pusat aktivitas maka semakin tinggi tingkat aksesibilitas lokasi, guna lahan yang berkembang di atasnya juga akan semakin intensif, yang akibatnya sangat mempengaruhi peruntukan lahan bagi perumahan.

Setiap kegiatan manusia memerlukan ruang tertentu, seseorang yang ingin memiliki lahan yang baik dan kondisi lingkungan yang baik serta dekat dengan tempat yang lain untuk kepentingan tertentu, sangat bergantung kepada harga lahan, harga lahan menentukan permintaan atas lahan serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan lahan.

#### 2.4.3 Aktor Pembangunan Perumahan

Selama ini yang dianggap sebagai pemeran utama pembangunan perumahan adalah tiga besar, yaitu pemerintah swasta dan masyarakat. Menurut Menurut Budiardjo (1998:45), pembangunan perumahan dilaksanakan oleh dua sektor yaitu sektor formal dalam hal ini pemerintah, swasta dan hibrida, dan sektor informal yaitu masyarakat dan hibrida, sedangkan aktor-aktor yang terkait dalam pembangunan perumahan adalah seperti tabel dibawah ini

**TABEL II.2**  
**AKTOR PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

Aktor Pembangunan		Pemerintah	Swasta	Hibrida	Masyarakat
		• Perumnas	• Real Estate • Developer	• Yayasan • Koperasi • Instansi • Org, profesi	• Masyarakat banyak
Sasaran Kelompok Penghasilan	Atas		□		
	Menengah	□	□	□	
	Sedang	□	□	□	
	Rendah	□		□	□
	Sangat Rendah			□	□

Sumber :Budiardjo, 1987:45

Dari tabel diatas terlihat bahwa sektor swasta kurang banyak terlibat dalam pembangunan perumahan untuk kelompok berpenghasilan rendah dan sangat rendah,



namun pembangunan perumahan telah dilakukan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan perumahan seluruh lapisan masyarakat dari kelas atas sampai kelas paling rendah.

Sampai saat ini belum jelas apa kriteria dan persyaratan pembangunan perumahan oleh real estate, dalam praktek begitu banyak kegagalan seolah-olah real estate hanya memberi prioritas bagi warga yang berduit, memberi keuntungan berlipat ganda bagi para spekulan tanah secara langsung dan tidak langsung “menggusur rakyat kecil dari permukiman semula (Marbun, 1990:80), sedangkan menurut Gallion (1992:153) bahwa dalam prakteknya, real estate menganggap tanah sebagai suatu komoditi untuk dibeli dengan harga rendah dan dijual dengan harga tinggi.

Menurut Budihardjo (1997:24), bila lahan dibiarkan sebagai komoditi ekonomi yang ditarungkan secara bebas, maka mayoritas masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan akan semakin terpuruk dan semakin tidak mampu menjangkau atau memiliki rumah yang layak, yang dibangun oleh pihak swasta, dan jika hal tersebut dibiarkan maka pembangunan perumahan dan permukiman dalam skala besar di perkotaan selalu dihadapkan pada masalah tanah yang makin mahal dan langka serta perlu dikendalikan. (Lukita, 1992)

Dalam pemilihan tempat untuk lokasi perumahan, developer/pengembang akan mencari lokasi bangunan yang sesuai dengan cara menyeleksi beberapa tempat. Dari banyak kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat, menurut Catanese (1996:296) yang paling utama adalah :

- a. Hukum dan lingkungan, akankah hukum yang berlaku mengijinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan.

- b. Sarana, suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (alarm), jaringan drainase.
- c. Faktor teknis, artinya bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan.
- d. Lokasi, yang dipertimbangkan adalah pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki.
- e. Estetika, yang dipertimbangkan adalah view yang menarik.
- f. Masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan real estate tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan..
- g. Fasilitas pelayanan, yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah.
- h. Biaya, yang dimaksud dengan biaya adalah harga tanah yang murah.

Dengan banyaknya dan beragam kriteria yang ada, maka terjadilah persaingan antara pengembang dalam memilih lokasi untuk membangun perumahannya, hal ini menunjukkan bahwa menentukan lokasi untuk perumahan bukan hal yang mudah.

## 2.5 Ringkasan Teori

Sebagai kebutuhan pokok yang paling mendasar, diperlukan berbagai pertimbangan dalam menentukan lokasi rumah, manusia tidak hanya memikirkan rumah sebagai kebutuhan pokok tetapi juga mempertimbangkan faktor-faktor lainnya. Teori yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat dan persepsi pengembang dalam memilih lokasi tempat tinggalnya di Jakarta Selatan terdapat di tabel

**TABEL II.3**  
**RINGKASAN TEORI**

No	Pendapat	Pernyataan
Pengertian dan fungsi rumah		
1	Jhon F.C. Turner	<p>Rumah sebagai kata benda (produk/komoditi) : diarahkan pada standar-standar fisik rumah, dan rumah sebagai kata kerja (proses/aktivitas), faktor pengukurannya adalah kepuasan</p> <p>Tiga fungsi rumah :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Sebagai penunjang identitas keluarga</li> <li>b. Sebagai penunjang kesempatan</li> <li>c. Sebagai penunjang rasa aman</li> </ul>
2	Eko Budihardjo	<p>Rumah sebagai kebutuhan dasar (basic need) setelah pangan dan sandang.</p> <p>Fungsi rumah :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang</li> <li>b. Rumah harus bisa menciptakan rasa aman</li> <li>c. Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi</li> <li>d. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri</li> <li>e. Rumah sebagai aktualisasi diri</li> </ul>
4	Yudhohusodo	<p>Perumahan adalah hal yang langsung menyangkut berbagai aspek kehidupan dan harkat hidup manusia.</p> <p>Beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan saat ini adalah : kependudukan, pertanahan, daya beli masyarakat, perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi, kelembagaan, peraturan dan perundang-undangan, swadaya dan swakarsa serta peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan</p>

Kriteria Pembangunan Perumahan		
1	Rencana Kawasan Perumahan Kota. Dep PU tahun 1977	Suatu kawasan perumahan hendaknya memenuhi : <ol style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas: <b>Ada Kendaraan umum</b></li> <li>Kompatibilitas</li> <li>Fleksibilitas</li> <li>Ekologi : <b>bebas banjir</b></li> </ol> Dengan <b>prasarana dan sarana yang lengkap</b>
Identifikasi faktor dalam menentukan lokasi perumahan		
1	Rees dalam Yeates & Garner	Keputusan untuk menentukan lokasi tempat tinggal terdiri dari : <ol style="list-style-type: none"> <li>Posisi keluarga dan lingkup sosial</li> <li>Lingkup perumahan</li> <li>Lingkup komunitas</li> <li>Lingkup fisik</li> </ol>
2	Golledge & Stimson	Gaya hidup, status sosial dan tingkat kehidupan sangat berpengaruh dalam menentukan lokasi
3	Woodbury	Manusia akan selalu mencari lokasi tempat tinggal dimana kebutuhan psikologis dan sosial dapat dipenuhi.
4	Knox	Penilaian lokasi perumahan tergantung pada latar belakang tingkat kebutuhan dan kepentingan
5	H.R. Koestor	Lokasi tempat tinggal sangat ditentukan oleh faktor : sosial dan fisik
6	Para ahli geografi	Asumsi pertama adalah pilihan lokasi tempat tinggal dapat dijelaskan di dalam pengertian " <i>trade off</i> " antara biaya transportasi dan <b>harga rumah</b> Asumsi kedua adalah model perilaku makro,

		aksesibilitas bukan syarat utama tetapi kenyamanan lingkungan, sosial ekonomi, psikologi dan waktu adalah syarat utama untuk memilih lokasi tempat tinggal.
7	Amos Rapoport	<p>Komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Variabel lokasi: jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.</li> <li>j. Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, <b>udara bersih/tdk ada polusi</b> dan tenang.</li> <li>k. Variabel psikologis: <b>kepadatan penduduk</b> dan kemewahan.</li> <li>l. Variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan.</li> </ul>
8	Drabkin	<p>Faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan, yang secara individu berbeda satu sama lain, yaitu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <b>Aksesibilitas</b>, yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota.</li> <li>b. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, <b>polusi</b> dan <b>lingkungan yang nyaman</b>.</li> <li>c. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.</li> <li>d. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki <b>pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana</b> dan lain-lain.</li> </ul>
9	Bourne	<p>Faktor lingkungan yang juga menjadi pertimbangan di dalam memilih lokasi perumahan adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Aksesibilitas ke pusat kota: <b>jalan raya utama</b>, sekolah dan tempat rekreasi.</li> <li>b. Karakteristik fisik dan lingkungan permukiman: <b>kondisi jalan</b>, pedestrian,</li> </ul>

		<p><b>pola jalan</b> dan ketenangan.</p> <p>c. Fasilitas dan pelayanan: <b>kualitas dari utilitas</b>, sekolah, polisi dan pemadam kebakaran.</p> <p>d. Lingkungan sosial: permukiman bergensi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.</p>
Kepuasan terhadap lokasi rumah		
1	Morris & Winter	<p>Kepuasan terhadap tempat tinggal tergantung pada : karakteristik keluarga dan faktor fisik lingkungan.</p> <p>Faktor yang menjadi latar belakang :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Faktor demografi dan sosial ekonomi</li> <li>Ketidak puasan terhadap tempat tinggal lama</li> <li>Pengaruh dari kondisi perumahan</li> </ol>
2	Amos Rapoport	<p>Variabel kepuasan terhadap lokasi tempat tinggal berdasarkan kualitas lingkungan hidup manusia :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Variabel lokasi</li> <li>Variabel fisik</li> <li>Variabel psikologis</li> <li>Variabel sosial ekonomi</li> </ol>
Perkembangan Kota dan penentuan lokasi perumahan		
1	Branch	<p>Perkembangan kota terdiri dari dua faktor :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Faktor eksternal. Kedudukan kota dalam kontelasi regional/wilayah.</li> <li>Faktor internal, kekuatan perkembangan kota ditentukan oleh : letak dan fungsinya.</li> </ol>
2	Daldjoeni	<p>Proses berekspansinya kota dan berubahnya struktur tata guna lahan sebagian besar disebabkan oleh adanya daya sentrifugal dan data sentripetal pada kota. Yang pertama mendorong gerak ke luar dari penduduk dan berbagai usahanya, lalu terjadi dispersi</p>

		kegiatan manusia dan relokasi sektor-sektor dan zone-zone kota, yang kedua mendorong gerak ke dalam dari penduduk dan berbagai usahanya sehingga terjadilah pemusatan (konsentrasi) kegiatan manusia.
3	Sujarto	Perkembangan kota sangat dipengaruhi oleh : a. Faktor manusia b. Faktor kegiatan manusia c. Faktor pola pergerakan antar pusat kegiatan
4	Horton dan Reynold	Perkembangan kota selain dilihat dari perkembangan geografis, dapat juga dilihat dari sisi " <i>Behavior approach</i> " artinya melihat dari sisi pengambil keputusan, yang dimaksud dalam permasalahan ini adalah pengembang. Dalam hal memilih lokasi untuk perumahannya, pengembang lebih menekankan pada unsur mencari keuntungan, tanpa memikirkan akibat yang terjadi di kemudian, sehingga perkembangan kota dapat saja mengikuti kemauan pengembang.
5	Eko Budihardjo	Pembangunan perumahan dilaksanakan oleh dua sektor yaitu sektor formal dalam hal ini pemerintah, dan sektor informal yaitu masyarakat dan swasta.
6	Catanese	Dalam pemilihan tempat untuk lokasi perumahan, developer/pengembang akan mencari lokasi bangunan yang sesuai dengan cara menyeleksi beberapa tempat. Kriteria yang mempengaruhi pemilihan lokasi, yang paling utama adalah : a. Hukum dan lingkungan, akankah hukum yang berlaku mengizinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan. b. Sarana, suatu proyek membutuhkan

		<p><b>pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (alarm), jaringan drainase.</b></p> <p>c. Faktor teknis, artinya bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan.</p> <p>d. Lokasi, yang dipertimbangkan adalah <b>pemasarannya/prospek pengembangan, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki.</b></p> <p>e. Estetika, yang dipertimbangkan adalah <b>view yang menarik.</b></p> <p>f. Masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan real estate tersebut terhadap masyarakat sekitar, misalnya <b>kemacetan lalu lintas, dan kebisingan.</b></p> <p>g. <b>Fasilitas pelayanan,</b> yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah.</p> <p>h. Biaya, yang dimaksud dengan biaya adalah <b>harga tanah yang murah.</b></p>
--	--	---

Berdasarkan tabel diatas, maka variabel yang akan digunakan untuk meneliti persepsi masyarakat dalam menentukan lokasi perumahannya adalah :

1. Harga rumah
2. Kondisi fasilitas pelayanan air bersih, listrik dan telkom
3. Pelayanan air bersih, listrik dan telkom
4. Kondisi jalan utama
5. Kondisi kepadatan lalu lintas
6. Keamanan lingkungan
7. Kebersihan lingkungan
8. Keberadaan fasilitas umum
9. Kondisi sarana drainase
10. Kondisi jalan lingkungan
11. Kondisi polusi udara
12. Keberadaan jalan alternatif
13. Keberadaan ruang terbuka/taman
14. Kondisi kepadatan penduduk
15. Banyaknya pohon yang rindang (penghijauan)



16. Bebas banjir
17. Dilewati kendaraan umum.

Sedangkan faktor yang dipertimbangkan pengembang dalam menentukan lokasi perumahannya adalah :

1. Faktor Hukum dan lingkungan
2. Faktor Sarana : air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (alarm) dan jaringan drainase.
3. Faktor teknis : keadaan tanah, topografi dan drainase
4. Faktor pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki.
5. Faktor estetika : view yang menarik.
6. Faktor masyarakat : dampak pembangunan real estate, kemacetan lalu lintas dan kebisingan..
7. Faktor fasilitas pelayanan : aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah.
8. Faktor harga tanah yang murah.

### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM WILAYAH JAKARTA SELATAN**

### **3.1 Kondisi Fisik**

Wilayah Jakarta Selatan terdiri atas 10 wilayah kecamatan dan 65 wilayah kelurahan. Wilayah ini memiliki luas 14.573 Ha, yang merupakan daerah perbukitan rendah yang memiliki kawasan hijau relatif luas, kualitas resapan air tanah paling baik dan memiliki kuantitas cadangan air tanah paling besar.

Secara geografis Jakarta Selatan berada pada posisi 06°15'40,8" Lintang Selatan dan 106°45'0,00" Bujur Timur. Adapun batas-batas wilayah Jakarta Selatan secara administratif adalah Sebelah Utara dengan Banjir Kanal, jalan Sudirman, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Barat; sebelah Timur dengan kali Ciliwung dan Jakarta Timur; sebelah Barat dengan Kecamatan Ciputat dan Ciledug Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat; sedangkan sebelah Selatan dengan Depok, Propinsi Jawa Barat.

Berdasarkan hasil analisa kondisi dasar alam, sosial ekonomi penduduk kota dengan memperhitungkan aspek batas-batas wilayah dalam kecamatan dan kelurahan yang ada maka, menurut RUTR DKI Jakarta tahun 2005 wilayah Jakarta Selatan dibagi dalam tiga wilayah pengembangan yaitu :

1. Wilayah Pengembangan Pusat (WP-P), meliputi kecamatan Tebet, kecamatan Setiabudi, kecamatan Mampang Prapatan, kecamatan Kebon Baru, kelurahan Pejaten Barat dan Pejaten Timur, kecamatan Pasar Minggu, kecamatan Cipete Selatan, kecamatan Gandaria Selatan dan kelurahan Cilandak, dengan luas  $\pm 5.567,13$  Ha yang diperuntukan bagi pengembangan jasa dan perdagangan dengan KDB 60-75%.

2. Wilayah Pengembangan Selatan (WP-S) meliputi kecamatan Jagakarsa, sebagian wilayah kecamatan Cilandak dan sebagian wilayah kecamatan Pasar Minggu, dengan luas  $\pm 5.620,24$  Ha diperuntukan bagi pelestarian lingkungan / ruang terbuka hijau dan sebagai daerah resapan air dengan angka KDB 20%.
3. Wilayah Pengembangan Barat (WP-B) meliputi kecamatan Kebayoran Lama dan Kecamatan Pesanggrahan seluas  $\pm 3.290,75$  Ha, diperuntukan bagi pengembangan permukiman dengan KDB 40-60%.

Kemudian peran dan kedudukan Jakarta Selatan dalam konstelasi Jakarta dalam kaitannya dengan pengembangan tata ruang kotamadya ditetapkan sebagai :

1. Mempertahankan wilayah bagian selatan Jakarta Selatan sebagai daerah resapan air.
2. Mewujudkan wilayah bagian utara Jakarta Selatan sebagai pusat niaga terpadu.

Wilayah Jakarta Selatan terbagi dalam sepuluh kecamatan, yaitu sebagai berikut :

**TABEL III.1**  
**LUAS KECAMATAN DI JAKARTA SELATAN**

No	Kecamatan	Luas (Km2)
1	Tebet	9.53
2	Setiabudi	9.05
3	Mampang Prapatan	7.74
4	Pasar Minggu	21.91
5	Kebayoran Lama	19.31

Lanjutan

6	Cilandak	18.20
7	Kebayoran Baru	12.91
8	Pancoran	8.23
9	Jagakarsa	25.38
10	Pesanggrahan	13.47
	<b>Jakarta Selatan</b>	<b>145.73</b>

Sumber : Kanwil BPN DKI Jakarta, 2002

### 3.2 Kondisi Kependudukan

Tingginya perkembangan penduduk kota yang terutama disebabkan oleh migrasi dan kepadatan penduduk yang berlebihan merupakan masalah utama yang dihadapi kota Jakarta Selatan, karena hal ini berkaitan dengan upaya program-program pembangunan kota yang dilaksanakan menjadi kurang efektif, karena asumsi dan sasaran dalam perencanaan kota seringkali tertinggal oleh perkembangan penduduk yang terjadi.

Data pada tabel secara umum memperlihatkan tingkat kepadatan penduduk yang senantiasa meningkat dari tahun ke tahun.

**TABEL III.2**  
**PERKEMBANGAN DAN KEPADATAN PENDUDUK JAKARTA SELATAN**

	SP 1961	SP 1971	SP 1980	SP 1990	SP 2000
Jumlah Penduduk/jiwa	466.40	1,050.90	1,579.80	1,905.00	2,090.30
Kepadatan/km <sup>2</sup>	3,209	7,229	10,869	13,105	14,345

Sumber : BPS DKI Jakarta, 2001

**TABEL III.3**  
**JUMLAH PENDUDUK PER KECAMATAN**

No	Kecamatan	Jumlah (jiwa)
1	Tebet	273.360
2	Setiabudi	121.604
3	Mampang Prapatan	101.074
4	Pasar Minggu	220.113
5	Kebayoran Lama	337.339
6	Cilandak	250.895
7	Kebayoran Baru	195.147
8	Pancoran	203.491
9	Jagakarsa	320.395
10	Pesanggrahan	206.882
	<b>Jumlah Total</b>	<b>2.090.300</b>

Sumber : BPS DKI Jakarta, 2001

### 3.3 Kondisi Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di suatu kota pada umumnya mencerminkan kegiatan penduduk berdasarkan kegiatan ekonomi dan pola kehidupan sosial budaya kota tersebut. Semakin beragam jenis kegiatan penduduk kota, semakin bervariasi penggolongan setiap jenis penggunaan lahannya. Secara statistik, Jakarta Selatan didominasi oleh penggunaan tanah perumahan, bangunan umum, industri dan ruang terbuka hijau. Data luas penggunaan lahan di Jakarta Selatan sampai dengan tahun 2002 dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**TABEL III.4**  
**LUAS PENGGUNAAN TANAH JAKARTA SELATAN TAHUN 2002**  
**(DALAM HA)**

	Kecamatan	A	B	C	D	E	F	G
1.	Kebayoran Lama	1.244,01	0,00	99,46	36,41	0,00	316,36	233,64
2.	Pesanggrahan	764,09	2,10	81,52	0,00	6,39	413,98	78,71
3.	Cilandak	693,01	532,07	115,26	33,85	0,00	209,36	236,69
4.	Pasar Minggu	1.140,70	318,58	117,40	0,00	0,00	556,17	189,97
5.	Jagakarsa	717,02	1.293,16	29,28	0,00	3,00	312,75	145,87
6.	Mampang Prapatan	438,63	71,50	82,94	18,01	0,97	53,68	104,96
7.	Pancoran	588,66	0,00	104,64	0,00	11,75	76,74	64,00
8.	Kebayoran Baru	737,75	9,70	132,50	34,89	0,00	108,51	268,17
9.	Setiabudi	393,24	0,00	125,10	4,81	13,25	187,69	160,77
10.	Tebet	606,25	0,00	47,00	1,08	47,13	42,41	134,78
	Jumlah	7.323,36	2.229,51	941,18	128,5	82,49	2.293,38	1.621,16
	Persentase	50,09	15,25	6,44	0,88	0,56	15,70	11,09

Sumber : Kanwil BPN DKI Jakarta, 2002

Keterangan : A. Permukiman Kepadatan tinggi  
 B. Permukiman kepadatan rendah  
 C. Bangunan umum  
 D. Campuran bangunan umum dan perumahan  
 E. Industri/pergudangan  
 F. Ruang terbuka hijau  
 G. Jalan, transportasi dan tata air

### 3.4 Kondisi Perumahan Di Jakarta Selatan

Lingkungan perumahan di Jakarta Selatan terdiri antara lain lingkungan perumahan peninggalan Belanda, lingkungan perumahan real estate, lingkungan perumahan kampung, lingkungan town house, lingkungan apartemen atau rumah susun yang tersebar di seluruh bagian wilayah.

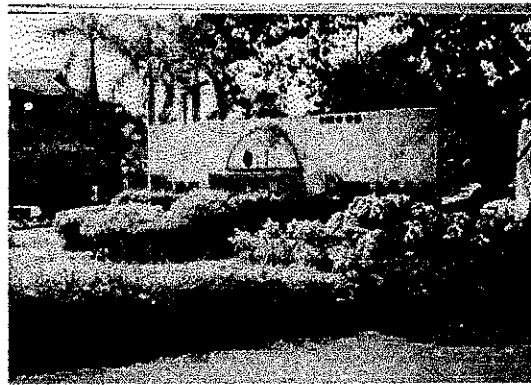
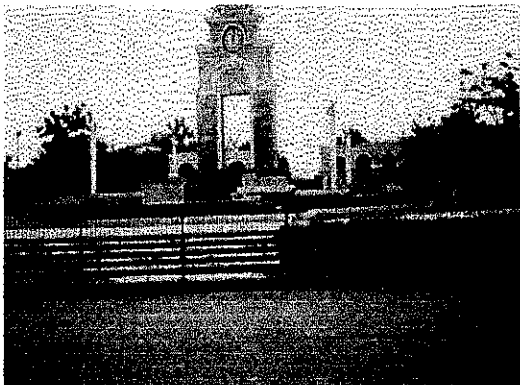
### 3.5 Gambaran Umum Hasil Penelitian

#### 3.5.1 Fisik Lingkungan

Kondisi topografi wilayah Jakarta Selatan dapat dikatakan relatif datar dengan rata-rata ketinggian 26,2 – 30 meter di atas permukaan laut, yang membuat wilayah ini harusnya tidak mengalami banjir, kecuali genangan-genangan yang diakibatkan oleh terganggunya saluran drainase. Suhu rata-rata di wilayah ini berkisar antara 20°-24° C dengan kelembaban udara 80-90% yang membuat wilayah ini jauh lebih sejuk jika dibandingkan dengan wilayah lain di DKI Jakarta.

Wilayah Jakarta Selatan dapat juga dikatakan sebagai daerah aliran sungai, karena dilalui beberapa sungai besar dan kecil, antaranya adalah kali Cideng, kali Krukut, kali mampang dan kali Pesanggrahan, tanah di wilayah ini termasuk subur dan stabil karena tergolong jenis aluvial Bogor, kondisi air tanah di wilayah ini juga sangat baik.

Lahan terbuka pada wilayah Jakarta Selatan ini relatif masih banyak, dan belum terjadi pencemaran lingkungan yang berarti, karakter fisik ini menjadi daya tarik bagi masyarakat.



**GAMBAR 3.1**  
**RUANG TERBUKA HIJAU DALAM LINGKUNGAN PERUMAHAN**

### **3.5.2 Aksesibilitas**

Aksesibilitas adalah alat untuk mengukur potensial perjalanan yang digunakan dalam menyatakan kemudahan pencapaian suatu tempat (Tamin, 2000:39), aksesibilitas dapat diukur dari jarak perpindahan diantara beberapa tempat dengan waktu dan biaya, peningkatan fungsi transportasi pada wilayah ini telah meningkatkan aksesibilitasnya. Perkembangan wilayah Jakarta Selatan menjadi daerah permukiman, diikuti dengan pembangunan fasilitas transportasi yang memadai, jalan-jalan baru terus dibangun dengan lebar yang cukup untuk menampung jumlah kendaraan yang bertambah mengikuti pertumbuhan penduduknya. Keberadaan jalan-jalan ini mempercepat pertumbuhan Jakarta Selatan menjadi kawasan permukiman.

Pesatnya perkembangan dan pembangunan jalan di Jakarta Selatan menyebabkan aksesibilitas menjadi sangat tinggi, akibat yang ditimbulkan adalah meningkatnya volume arus lalu lintas yang bergerak menuju ataupun keluar dari wilayah ini, sehingga kemacetan adalah hal yang rutin terjadi apalagi saat jam sibuk.

### **3.5.3 Perkembangan Daerah Terbangun**

Perkembangan daerah terbangun pada wilayah ini terlihat sangat pesat, pada awalnya daerah terbangun hanya memenuhi kecamatan-kecamatan yang terletak dekat pusat kota, tetapi saat ini perkembangan daerah terbangun telah sampai pada daerah pinggiran-pinggiran kota.

Daerah terbangun ini juga dipengaruhi oleh kota-kota berbatasan dengan Jakarta selatan, misalnya kota Depok dan kota Bogor. Karena merupakan jalur penghubung antara Depok dan Jakarta, kecamatan Pasar Minggu memperlihatkan perkembangan daerah



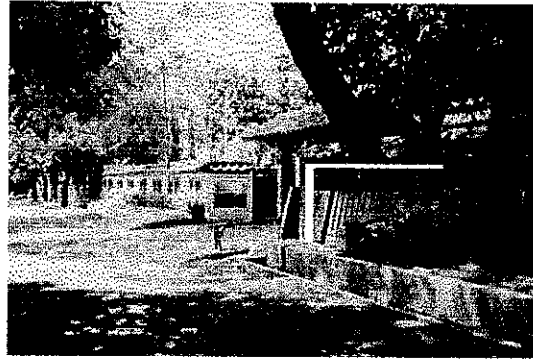
terbangun yang pesat, begitu juga dengan kecamatan Cilandak yang merupakan jalur penghubung antara Kota Bogor dan Jakarta.

Perkembangan daerah terbangun sangat erat kaitannya dengan ketersediaan fasilitas sosial karena penyebaran fasilitas sosial sangat erat kaitannya dengan kecenderungan perkembangan suatu wilayah. Karena semakin lengkap fasilitas sosial tersedia pada suatu wilayah akan menyebabkan wilayah itu semakin menarik dan pada akhirnya meningkatkan harga lahan di wilayah tersebut.

Saat ini sudah tidak ada izin bagi pembangunan real estate di wilayah Jakarta selatan ini, pembangunan real estate yang ada adalah pembangunan yang bertahap dengan izin yang dikeluarkan pada tahun-tahun sebelumnya. Di wilayah ini tercatat 68 lokasi real estate (sumber Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Jakarta, 2003). Gambaran mengenai lokasi real estate dapat dilihat pada gambar 3.4 Pola permukiman yang berkembang saat ini adalah permukiman sistem kavling atau town house, yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas.



**GAMBAR 3.2**  
**PERUMAHAN YANG DIBANGUN OLEH REAL ESTATE**



**GAMBAR 3.3**  
**PERUMAHAN YANG DIBANGUN OLEH MASYARAKAT/SWADAYA**








PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN  
DI JAKARTA SELATAN

LOKASI REAL ESTATE DI  
JAKARTA SELATAN

Legenda :

-  LOKASI REAL ESTATE
-  BATAS KECAMATAN
-  REL KERETA API
-  JALAN TOL
-  JALAN

UTARA



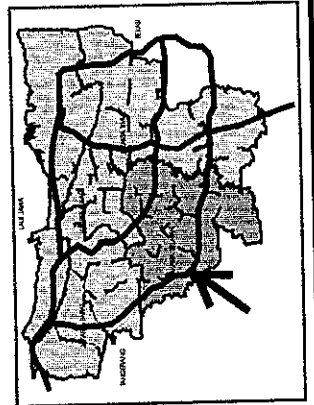
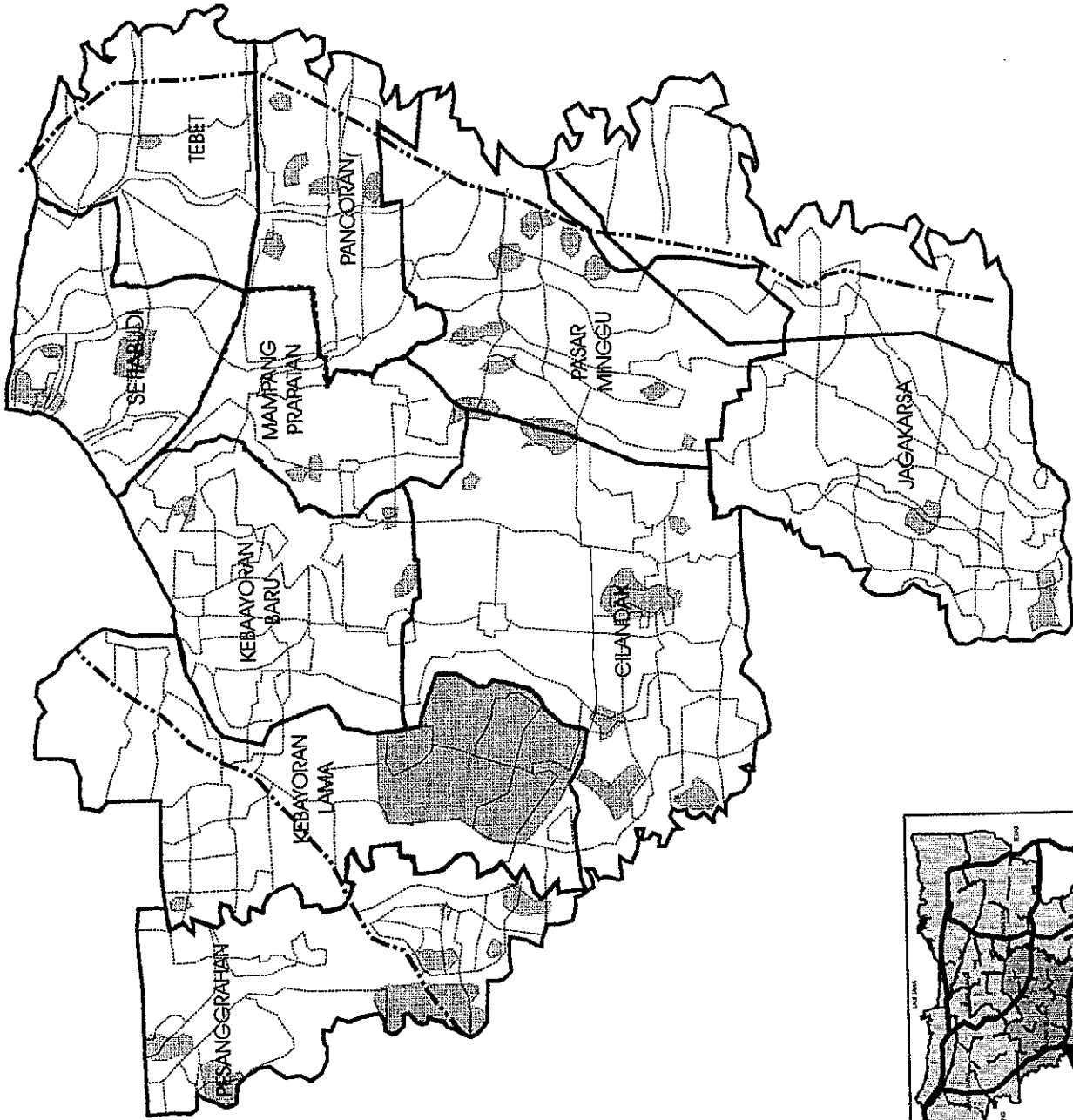
GAMBAR 3.4

SKALA :



Sumber :

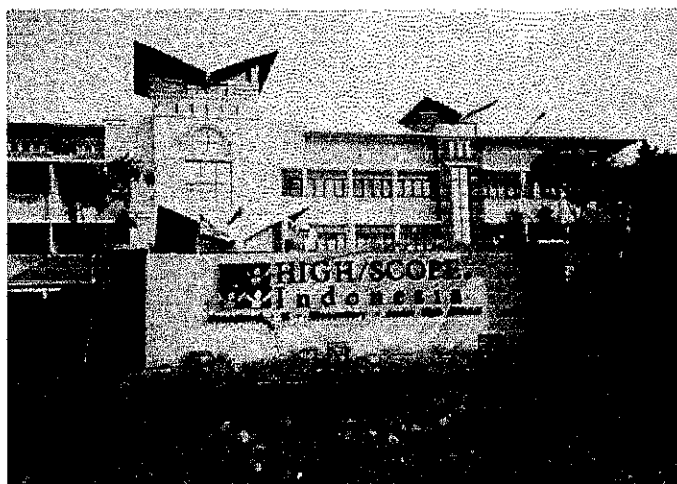
RTRW Jakarta Tahun 2010



### 3.5.4 Ketersediaan Fasilitas

Kehidupan masyarakat kota yang serba kompleks memerlukan dukungan fasilitas yang memadai, baik secara kuantitatif maupun kualitatif, agar seluruh aktifitas penduduk dapat berjalan dengan lancar. Fasilitas di wilayah Jakarta Selatan ini tersebar merata di sepuluh kecamatan dengan jenis dan bentuk berdasarkan standar kebutuhan sarana kota dan mempunyai skala pelayanan hingga kota kecamatan, yang terdiri atas : fasilitas peribadatan (Masjid, Gereja, Pura, Wihara dan Klenteng ), fasilitas pendidikan yang terdiri dari SD, SMP, SMU sampai Perguruan Tinggi, beberapa fasilitas kesehatan dengan standar internasional juga ada di wilayah ini antara lain Rumah sakit Internasional Bintaro.

Pada wilayah ini juga terdapat fasilitas olah raga yang lengkap, mulai dari lapangan sepak bola sampai lapangan golf yang terdapat di kecamatan Cilandak dan kecamatan Jagakarsa, serta fasilitas pasar yang lengkap.



**GAMBAR 3.5**  
**FASILITAS SEKOLAH INTERNASIONAL**

### 3.5.5 Aspek Kebijaksanaan

Kebijaksanaan pokok tentang rencana pengembangan kawasan permukiman di wilayah Jakarta Selatan berdasarkan RUTR Jakarta 2010 adalah sebagai berikut :

1. Mempertahankan pelestarian kawasan permukiman di wilayah Kebayoran Baru.
2. Mengembangkan kawasan permukiman secara vertikal melalui peremajaan terutama pada lokasi yang kondisinya kumuh berat.
3. Mengembangkan perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh sedang dan ringan.
4. Mengembangkan kawasan permukiman baru terutama di kecamatan Jagakarsa, Pesanggrahan, Kebayoran Lama dan Cilandak.
5. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap
6. Melengkapi fasilitas umum di kawasan-kawasan permukiman
7. Mengembangkan kawasan permukiman KDB rendah di daerah sebelah selatan jalan lingkar luar.
8. Mempertahankan kawasan permukiman KDB rendah yang ada di daerah sebelah selatan jalan lingkar luar khusus di Cilandak, Pasar Minggu, Kebayoran Lama dan Pesanggrahan.
9. Prosentase luas kawasan permukiman ditargetkan sebesar 7,67% untuk kawasan non resapan air dan 0,93% untuk kawasan resapan air dari luas kota Jakarta, sedangkan kawasan permukiman KDB rendah ditargetkan sebesar 0,85% untuk kawasan non resapan air dan 2,43% untuk kawasan resapan air dari luas kota Jakarta.

Walaupun telah ditetapkan kebijaksanaan seperti diatas, dalam sektor penggunaan lahan untuk permukiman sudah banyak terjadi penyimpangan, sebagai contoh dapat kita lihat pada kecamatan Jagakarsa yang termasuk dalam wilayah pengembangan selatan (WP-S) yang diperuntukan bagi pelestarian lingkungan /ruang terbuka hijau dan sebagai daerah resapan air dengan angka KDB 20%. Luas peruntukan perumahan di kecamatan ini yang ditetapkan berdasarkan RTRW 2005 hanya 409,72 Ha (16,37% dari luas kecamatan), kondisi eksisting yang terjadi di tahun 2002 ini adalah luas tanah untuk peruntukan perumahan telah mencapai 1.467,59 Ha (58,68%), sumber RTRW kecamatan dan BPS 2002.

### 3.5.6 Gambaran Umum Responden

Jumlah populasi rumah tangga di wilayah Jakarta Selatan menurut sensus penduduk tahun 2002 adalah 363.341 rumah tangga, yang tersebar di 10 kecamatan yang meliputi 65 kelurahan. Bila ditinjau dari kondisi fisik tempat tinggal dan pendapatannya populasi di wilayah ini terdiri dari bermacam-macam tingkatan dan sangat heterogen. Kelompok sasaran dalam penelitian ini adalah kepala keluarga.

**TABEL III.5**  
**POPULASI PENELITIAN DI JAKARTA SELATAN**

No	Kecamatan	Kepala Keluarga
1	Tebet	57.020
2	Setiabudi	26.787
3	Mampang Prapatan	23.195
4	Pasar Minggu	49.687

Lanjutan

5	Kebayoran Lama	46.747
6	Cilandak	34.768
7	Kebayoran Baru	29.099
8	Pancoran	28.199
9	Jagakarsa	44.399
10	Pesanggrahan	23.440
<b>Jumlah</b>		<b>363.341</b>

Sumber : BPS Kota Jakarta Selatan, 2002

**Profil Responden**

Secara umum usia masyarakat yang menjadi responden adalah usia dewasa yaitu antara 30 - 40 tahun sebanyak 24,67 %, usia antara 40 – 50 tahun sebanyak 36,67%, usia 50 – 60 tahun = 32 %, sedangkan usia 60-70 tahun = 6,66 %. Rekapitulasi data penelitian secara keseluruhan dapat dilihat pada lampiran.

**TABEL III.6**  
**REKAPITULASI USIA RESPONDEN**

Kelompok Umur	Jumlah	Presentase
$30 \leq x < 40$	74	24,67
$40 \leq x < 50$	110	36,67
$50 \leq x < 60$	96	32
$60 < x$	20	6,66
<b>Jumlah</b>	<b>300</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Kuisioner, 2003

### Tingkat pendapatan

Pendapatan dari seorang individu akan mempengaruhi persepsinya terhadap lokasi rumah yang ditempatinya, karena dengan bertambahnya pendapatan seseorang persepsi terhadap kualitas lingkungannya juga akan bertambah, dan cenderung untuk memenuhi memenuhi kebutuhan tersebut. Tingkat pendapatan responden di Jakarta Selatan dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**TABEL III.7**  
**REKAPITULASI TINGKAT PENDAPATAN**

Tingkat Pendapatan	Jumlah	Persentase
$x \leq \text{Rp. } 500.000.$	21	7
$\text{Rp. } 500.000 \leq x < \text{Rp. } 1.000.000$	80	26,6
$\text{Rp. } 1.000.000 \leq x < \text{Rp. } 3.000.000$	135	45
$\text{Rp. } 3.000.000 \leq x < \text{Rp. } 5.000.000$	20	6,6
$\text{Rp. } 5.000.000 \leq x < \text{Rp. } 7.000.000$	44	14,6
$\text{Rp. } 7.000.000 < x$	15	5
<b>Jumlah</b>	<b>300</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Kuisioner, 2003

Dari hasil kuisioner diketahui bahwa responden terbesar dengan presentasi mencapai 45% adalah yang mempunyai pendapatan Rp. 1.000.000 - Rp. 3.000.000, sedangkan yang terkecil adalah responden dengan pendapatan Rp. 7.000.000 yang mencapai 5%, responden dengan tingkat pendapatan dibawah Rp. 500.000 hanya mencapai 7%, jadi dapat disimpulkan bahwa umumnya pendapatan responden di Jakarta Selatan cukup tinggi.



Tingkat pendapatan juga sangat berhubungan dengan tingkat kepemilikan rumah dan tingkat kepemilikan kendaraan yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini

**TABEL III.8**  
**REKAPITULASI STATUS RUMAH**

Status Rumah	Jumlah	Presentase
Milik Sendiri	267	89
Sewa / Kontrak	12	4
Rumah Dinas	21	7
<b>Jumlah</b>	<b>300</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Kuisisioner, 2003

Dari hasil kuisisioner dapat dilihat bahwa masyarakat yang menjadi responden dalam penelitian ini sebagian besar menempati rumah dengan status milik sendiri, rumah dengan status milik sendiri sebesar 89%, dengan status sewa/kontrak 4 %, sedangkan status rumah dinas sebesar 7%.

**TABEL III.9**  
**REKAPITULASI KEPEMILIKAN KENDARAAN**

Kepemilikan Kendaraan	Jumlah	Presentase
1 sepeda motor	30	10
> 1 sepeda motor	15	5
1 mobil	147	49
> 1 mobil	84	28
Tidak mempunyai kendaraan	24	8
<b>Jumlah</b>	<b>300</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Kuisisioner, 2003

Dari hasil kuisioner dapat dilihat bahwa masyarakat yang menjadi responden dalam penelitian ini yang terkecil adalah yang memiliki kendaraan lebih dari 1 sepeda motor, yaitu 5%, sedangkan yang tertinggi adalah yang memiliki 1 mobil yaitu 49%.

### **Tingkat Pendidikan**

Secara umum profil pendidikan dari masyarakat yang menjadi responden adalah masyarakat dengan tingkat pendidikan yang cukup baik . Seluruhnya terdapat 2 % responden tamat SD, 9 % responden tamat SLTP terdapat 22 % responden tamat SLTA sederajat, dan 67 % responden tamat PT/ Akademi.

**TABEL III.10**  
**REKAPITULASI TINGKAT PENDIDIKAN**

Tingkat Pendidikan	Jumlah	Presentase
SD sederajat	6	2
SLTP sederajat	27	9
SMU sederajat	66	22
PT/akademi	201	67
<b>Jumlah</b>	<b>300</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Kuisioner, 2003

### **Pekerjaan**

Pekerjaan merupakan salah satu indikator status sosial ekonomi seseorang, yang dapat mempengaruhi persepsinya terhadap pemilihan lokasi rumah, berdasarkan hasil yang didapat dari kuisioner, didapatkan bahwa kondisi mata pencaharian (pekerjaan) dari masyarakat yang menjadi responden adalah pegawai swasta (wiraswasta) sebanyak 58%, pegawai negeri sebanyak 29%, pensiunan sebanyak 8% serta profesi lainnya 5%.

**TABEL III.11**  
**REKAPITULASI JENIS PEKERJAAN**

Jenis Pekerjaan	Jumlah	Presentase
Pegawai Swasta/Wiraswasta	174	58
Pegawai Negeri/ABRI	87	29
Pensiunan	24	8
Lainnya	15	5
<b>Jumlah</b>	<b>300</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Kuisisioner, 2003

## **BAB IV**

### **ANALISA FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI JAKARTA SELATAN**

Secara umum studi penentuan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Jakarta Selatan ini mempergunakan dua jenis pendekatan yaitu kuantitatif dan kualitatif diskriptif. Analisa kualitatif terutama akan digunakan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan pendapat masyarakat dengan menggunakan analisis faktor, sedangkan untuk pendapat pengembang digunakan analisis distribusi frekwensi. Sementara persepsi pemerintah berupa kebijakan-kebijakan penataan ruang, perumahan dan permukiman merupakan faktor pengontrol dari faktor-faktor dari masyarakat dan pengembang.

#### **4.1 Analisa Faktor Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Persepsi Masyarakat**

Tujuan yang ingin dicapai dalam analisa ini adalah menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Sebagai langkah awal dari kajian literatur didapatkan 17 variabel pengaruh, ke 17 variabel tersebut adalah :

1. Harga perumahan
2. Fasilitas Umum
3. Kondisi Jalan Utama
4. Kepadatan Lalu lintas
5. Keamanan Lingkungan
6. Pelayanan air, listrik dan telepon
7. Kebersihan Lingkungan

8. Kondisi fas pelayanan air listrik & telp
9. Kondisi drainase lingkungan
10. Kondisi jalan lingkungan
11. Polusi
12. Jalur alternatif
13. Keberadaan Ruang Terbuka
14. Kepadatan Penduduk
15. Keberadaan daerah hijau (penghijauan)
16. Bebas Banjir
17. Keberadaan kendaraan umum

Selanjutnya dengan menggunakan proses analisis faktor variabel-variabel yang didapat tersebut (17 variabel) dari landasan teori akan dijadikan bahan dalam pembuatan kuisisioner, dimana hasil kuisisioner ini nantinya akan digunakan sebagai input data bagi proses analisis dengan menggunakan metode analisis faktor.

Selanjutnya dalam proses analisa faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan, 17 data variabel awal yang digunakan sebagai data dasar, diproses dengan menghilangkan satu persatu angka MSA (*Measure of sampling adequacy*) yang bernilai dibawah 0.5, dengan 7 kali proses analisis (7 putaran), dari 7 kali proses analisis tersebut (7 putaran) akhirnya terseleksi 10 variabel yang memenuhi syarat untuk masuk dalam faktor-faktor yang akan terbentuk, yaitu :

1. Kepadatan Lalu lintas
2. Keamanan Lingkungan
3. Kondisi fas pelayanan air listrik & telp
4. Kondisi drainase lingkungan

5. Kondisi jalan lingkungan
6. Jalur alternatif
7. Kepadatan Penduduk
8. Keberadaan daerah hijau (penghijauan)
9. Bebas Banjir
10. Keberadaan kendaraan umum

Variabel-variabel ini kemudian dirotasi sehingga menjadi 4 faktor dengan total *variance explained* yang mempunyai nilai lebih besar dari 1, faktor- faktor tersebut adalah meliputi :

- Faktor 1 dengan eigenvalues 1,944
- Faktor 2 dengan eigenvalues 1,635
- Faktor 3 dengan eigenvalues 1,166
- Faktor 4 dengan eigenvalues 1,038

Ke empat faktor telah mencakup lebih dari 57,824 % dari keseluruhan variansi dari 17 variabel penilaian faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Jakarta Selatan . Hal tersebut dapat dilihat juga pada tabel IV.1

**TABEL IV.1**  
**PENENTUAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI**  
**PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN**

FAKTOR	EIGENVALUES	VAR (%)	KUM (%)
1	1.944	19.443	19.443
2	1.635	16.346	35.789
3	1.166	11.659	47.448
4	1.038	10.376	57.582

Sumber : Hasil Analisis. 2003

Selanjutnya dalam proses pendistribusian dari variabel-variabel yang ada ke dalam 4 faktor yang telah terbentuk akan dilihat faktor loading yang ada pada tiap-tiap variabel yang sebelumnya telah dirotasi. Hasil faktor loading setelah rotasi dapat dilihat pada tabel IV.2

**TABEL IV.2**  
**FAKTOR LOADING SETELAH ROTASI**

	FAKTOR			
	1	2	3	4
Kepadatan lalu lintas	<b>-0,666</b>	-0,251	1.572E-02	6.18E-02
Keamanan lingkungan	-0,251	0,409	0,357	<b>0.49</b>
Kondisi fasilitas pelayanan air, listrik dan telepon.	-0,101	-3,25E-02	<b>-0,775</b>	-9,17E-02
Kondisi drainase lingkungan	-0.402	<b>0,81</b>	0,181	5,56E-02
Kondisi jalan lingkungan	-1,97E-02	1,32E-02	0,162	<b>0.687</b>
Keberadaan jalur alternatif	0,272	<b>0,725</b>	-0,318	-6.51E-02
Kepadatan penduduk	<b>0,716</b>	-6,91E-02	-7,49E-03	-0.108
Keberadaan daerah hijau	0,240	<b>0,678</b>	0,223	-1,64E-03
Bebas banjir	<b>0.591</b>	0,101	0,347	0,254
Keberadaan kendaraan umum	-4,81E-02	0,170	0,481	<b>-0.641</b>

Sumber : Hasil Analisis. 2003

Setelah dilakukan proses rotasi terlihat bahwa faktor loading dari tiap variabel sudah memenuhi syarat untuk direduksi menjadi 4 faktor. Dari ke sepuluh variabel yang tersaring dan yang akan terdistribusi dalam tiap-tiap faktor ternyata terdapat satu variabel yang tidak memenuhi syarat besaran nilai faktor loadingnya yaitu variabel keamanan

lingkungan. Faktor Loading dari variabel keamanan lingkungan ini adalah sebesar 0,49 artinya lebih kecil dari faktor loading yang disyaratkan (yaitu 0,5 untuk data yang jumlahnya lebih dari 100 (jumlah responden adalah 300)), sehingga konsekwensinya variabel keamanan lingkungan tidak dapat dimasukkan dalam faktor 4 atau dianggap gugur. Sedangkan faktor-faktor yang terbentuk adalah sebagai berikut :

Berdasarkan faktor loading pada *component* matrik maka didapatkan untuk faktor yang pertama terdapat tiga variabel yang memiliki korelasi yang kuat dengan faktor 1, yaitu :

1. Variabel kepadatan penduduk yang rendah
2. Variabel bebas banjir
3. Variabel kepadatan lalu lintas yang rendah

Berdasarkan ketiga variabel yang masuk dalam faktor pertama ini maka faktor 1 dinamakan sebagai **Faktor Kenyamanan**

Selanjutnya untuk faktor yang kedua terdapat tiga variabel yang memiliki korelasi yang cukup kuat terhadap faktor ini yaitu :

1. Variabel kondisi drainase lingkungan
2. Variabel keberadaan jalur alternatif
3. Variabel keberadaan daerah hijau (penghijauan)

Berdasarkan ketiga variabel yang masuk dalam faktor kedua ini maka faktor 2 dinamakan sebagai **Faktor Pelayanan**

Variabel yang memiliki korelasi kuat dengan faktor ketiga adalah : kondisi fasilitas pelayanan air, listrik dan telepon. Berdasarkan ini maka faktor 3 dinamakan **Faktor Kondisi Fasilitas Pelayanan.**

Sedangkan variabel yang memiliki korelasi kuat dengan faktor 4 adalah:



1. Variabel kondisi jalan lingkungan.
2. Variabel keberadaan kendaraan umum.

Berdasarkan ketiga variabel yang masuk dalam faktor 4 ini maka faktor 4 dinamakan sebagai faktor **Faktor Aksesibilitas**

Berdasarkan analisa diatas maka variabel yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan di Jakarta Selatan dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**TABEL IV.3**  
**FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN**  
**BERDASARKAN PERSEPSI MASYARAKAT**

NO	FAKTOR	VARIABEL
1	<b>Faktor Kenyamanan</b>	Kepadatan penduduk yang rendah
		Bebas banjir
		Kepadatan Lalu Lintas yang rendah
2	<b>Faktor Pelayanan</b>	Kondisi drainase lingkungan
		Keberadaan Jalur alternatif
		Keberadaan daerah hijau (penghijauan)
3	<b>Faktor Kondisi Fasilitas Pelayanan</b>	Kondisi fasilitas pelayanan air, listrik dan telepon yang baik
4	<b>Faktor aksesibilitas</b>	Keberadaan kendaraan umum
		Kondisi jalan lingkungan

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Setelah mengalami proses analisis faktor, 17 variabel tersebut akhirnya tereduksi menjadi 10 variabel yang terdistribusikan ke dalam 4 faktor yaitu :

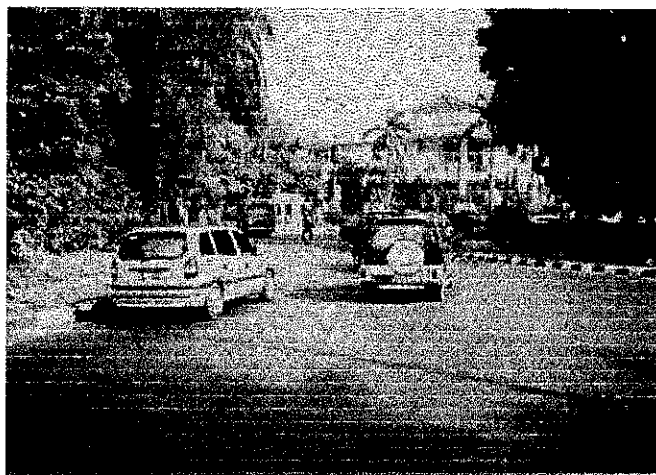
## 1. Faktor Kenyamanan

Faktor kenyamanan adalah faktor yang berhubungan dengan tingkat kenyamanan seseorang dalam memilih lingkungan perumahannya, terutama dari faktor keberadaan orang lain (kepadatan penduduk) 58% responden menganggap faktor ini penting, 37,34% responden menganggap hal ini kurang penting, sedangkan 4,66% responden menganggap hal ini tidak penting, faktor ini juga berhubungan dengan tingkat ketenangan masyarakat terhadap kemungkinan sewaktu-waktu terjadi bencana banjir, tingginya tingkat pilihan ini disebabkan karena rumah selain sebagai tempat berteduh juga berfungsi untuk memberikan rasa aman, oleh karenanya masyarakat memerlukan jaminan untuk mendukung fungsi rumahnya. Dari hasil analisis faktor didapatkan *eigenvalues* dari faktor ini adalah 19,443%. Hal ini menunjukkan bahwa faktor ini memiliki pengaruh yang cukup besar bagi masyarakat dalam memberikan penilaian terhadap pemilihan lokasi perumahan mereka, terutama jika dibandingkan dengan faktor-faktor lain yang terbentuk.

Variabel kepadatan penduduk memiliki faktor loading tertinggi kemudian diikuti oleh variabel bebas banjir. Kondisi ini menunjukkan bahwa pertimbangan individu terhadap lokasi rumah yang terletak di daerah tidak padat merupakan hal yang bersifat penting, karena faktor ketenangan sangat berpengaruh bagi masyarakat dalam menentukan lokasi rumah atau tempat tinggalnya.

Kondisi aktifitas di kota Jakarta yang sangat dinamis dan penuh sesak ternyata memberikan pengaruh yang kuat bagi masyarakat Jakarta terutama bagi pemilihan lokasi perumahan. Tingkat kepadatan penduduk yang rendah tentu saja akan menjadikan lingkungan perumahan lebih nyaman bagi penghuninya, karena setelah seharian bekerja masyarakat membutuhkan ketenangan agar dapat beristirahat dengan nyaman. Sedangkan masalah banjir adalah masalah besar yang selalu dihadapi masyarakat Jakarta bila musim

hujan tiba, kondisi lingkungan yang sangat buruk (semakin berkurangnya daerah resapan air bagi kota Jakarta) merupakan salah satu penyebabnya, oleh karena itu masyarakat juga menganggap variabel bebas banjir sangat penting bagi mereka dalam menentukan lokasi perumahan yang layak bagi mereka, terutama jaminan untuk tidak terkena bencana banjir 82,66% responden menganggap faktor ini penting. 0,68% responden menganggap faktor ini kurang penting sedangkan 16,66% responden menganggap hal ini tidak penting, begitu pula dengan tingkat kepadatan lalu lintas yang rendah yang berhubungan erat dengan kepadatan penduduk yang rendah, responden yang menganggap faktor kepadatan lalu lintas yang rendah menjadi penting adalah 65%, sedangkan 20,5% responden menganggap faktor ini kurang penting dan 14,5% menganggap hal ini tidak penting.



**GAMBAR 4.1**  
**KONDISI KEPADATAN LALU LINTAS YANG RENDAH**

Kondisi ini tentu saja sesuai dengan pendapat JF Turner terutama dalam melihat fungsi dari perumahan itu sendiri bagi penghuninya yang salah satunya adalah sebagai penunjang identitas keluarga (*the quality of shelter provide by housing*), hal ini

menunjukkan salah satu fungsi rumah adalah agar penghuni dapat memiliki tempat berlindung/berteduh agar terlindung dari iklim setempat serta dapat beristirahat dengan tenang dan nyaman.

## 2. Faktor Pelayanan

Secara umum faktor pelayanan terkait dengan kondisi pelayanan drainase lingkungan yang baik, keberadaan berbagai jalan alternatif serta keberadaan penghijauan (pepohonan rindang). Dari hasil analisis faktor didapatkan *eigenvalues* dari faktor ini adalah 16,346%. Hal ini menunjukkan bahwa faktor ini memiliki pengaruh yang cukup besar bagi penduduk dalam memberikan penilaian terhadap pemilihan lokasi perumahan mereka. Variabel dengan faktor loading tertinggi adalah variabel kondisi drainase lingkungan yang baik, variabel banyaknya jalan alternatif, serta keberadaan daerah hijau (penghijauan).

Faktor pelayanan terutama menyangkut kualitas tingkat pelayanan yang diperlukan oleh masyarakat di lingkungan perumahannya. Kondisi pelayanan drainase lingkungan merupakan aspek utama yang harus terpenuhi, hal ini karena keberadaan fasilitas drainase sangat berhubungan terutama bagi pembuangan limbah rumah tangga serta saluran – saluran untuk air hujan. Keberadaan jaringan drainase yang baik tentu saja akan menjadi salah satu faktor pencegah bahaya banjir, dalam penelitian ini 58% menganggap hal ini penting, 22,67% menganggap hal ini kurang penting, dan 19,33% menganggap hal ini tidak penting.

Selanjutnya keberadaan jalan alternatif tentu saja berhubungan dengan akses masyarakat terhadap tempat-tempat strategis dan tempat untuk aktifitas sehari-hari, dalam hal ini 56% responden menganggap hal ini penting, 40,67% menganggap hal ini kurang penting sedangkan 3,33% menganggap hal ini tidak penting.

Kondisi kota Jakarta yang sangat tinggi tingkat kemacetan lalu lintasnya, sangat memerlukan banyak jalan alternatif yang akan lebih memudahkan masyarakat untuk beraktifitas, terutama jalan alternatif menuju pusat kota, karena pada pagi hari saat jam-jam sibuk, masyarakat Jakarta Selatan sangat memerlukan jalan-jalan alternatif untuk menuju tempat bekerja yang pada umumnya terdapat di pusat kota atau pada sore hari saat pulang kembali ke rumah.

Selain itu keberadaan penghijauan terutama pepohonan yang rindang merupakan aspek yang juga harus terpenuhi untuk kenyamanan masyarakat, dalam penelitian ini 51% responden menganggap hal ini penting, 40,67% responden menganggap hal ini kurang penting, sedangkan 8% responden menganggap hal ini tidak penting, karena banyaknya pohon rindang pada suatu lokasi perumahan akan menambah keindahan pada lokasi tersebut, dan juga dapat berfungsi sebagai penangkal polusi udara dan suara.



**GAMBAR 4.2**  
**KEBERADAAN DAERAH HIJAU**  
**(PENGHIJAUAN)**



**GAMBAR 4.3**  
**KEBERADAAN JALAN ALTERNATIF**

### **3. Faktor Kondisi Fasilitas Pelayanan**

Faktor ini hanya terdiri dari satu variabel yaitu variabel kondisi fasilitas pelayanan air, listrik dan telepon. Dari hasil analisis faktor didapatkan *eigenvalues* dari faktor ini

adalah 11,659%, hal ini menunjukkan bahwa faktor ini merupakan faktor dengan tingkat kepentingan nomor 3, bagi penduduk dalam memberikan penilaian terhadap pemilihan lokasi perumahan mereka.

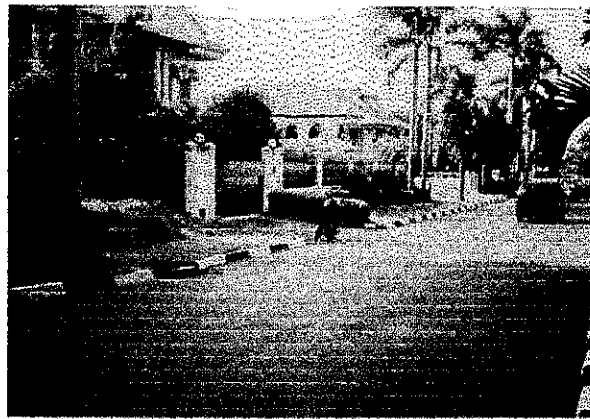
Faktor kondisi fasilitas pelayanan terutama terkait erat dengan keberadaan fasilitas air, listrik dan telepon serta kondisi fisik fasilitas tersebut apakah masih layak untuk digunakan dalam penelitian ini 62,67% responden menganggap hal ini penting, 33,33% responden menganggap hal ini kurang penting dan 4% responden menganggap hal ini tidak penting. Selama ini seringkali keberadaan fasilitas kurang diperhatikan dalam perawatannya, fasilitas-fasilitas yang telah ada hanya dimanfaatkan tanpa ada perawatan yang baik. Kondisi ini tentu saja juga akan berpengaruh pada kualitas dari pelayanan fasilitas tersebut kepada masyarakat.

#### **4. Faktor Aksesibilitas**

Faktor Aksesibilitas merupakan faktor terakhir yang terdefiniskan, secara umum faktor ini meliputi kondisi jalan lingkungan serta keberadaan jalur angkutan umum. Dari hasil analisis faktor didapatkan *eigenvalues* dari faktor ini adalah 10,376% . hal ini menunjukkan bahwa faktor ini merupakan faktor dengan tingkat kepentingan nomor 4 bagi penduduk dalam memberikan penilaian terhadap pemilihan lokasi perumahan mereka. Dari 2 variabel yang termasuk didalamnya variabel dengan faktor loading tertinggi adalah variabel kondisi jalan lingkungan dengan faktor loading 0,687 dan variabel keberadaan jalur angkutan umum dengan faktor loading 0,641

Faktor aksesibilitas adalah kemudahan pencapaian, secara umum berkaitan dengan kondisi jalan lingkungan serta keberadaan jalur kendaraan umum. Aksesibilitas suatu daerah menjadi salah satu pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal, kemudahan yang dimiliki suatu daerah untuk mencapai tempat bekerja, sekolah, berbelanja dan sebagainya

merupakan faktor penarik bagi berkembangnya daerah tersebut. Kondisi jalan lingkungan pengaruhnya lebih dilihat pada aspek estetika jalan lingkungan disekitar perumahan, kondisi jalan lingkungan yang rusak akan membuat lingkungan sekitar perumahan menjadi tidak tertata dengan baik, dalam penelitian ini 56% responden menganggap hal ini penting, 34% responden menganggap hal ini kurang penting, 8,66% responden menganggap hal ini tidak penting.



**GAMBAR 4.4**  
**KONDISI JALAN LINGKUNGAN DI LOKASI PERUMAHAN**

Keberadaan jalur kendaraan umum ternyata merupakan salah satu pertimbangan yang dilakukan masyarakat terutama dalam pemilihan lokasi perumahan 69% responden menganggap hal ini penting, 30,66% responden menganggap hal ini kurang penting sementara tidak ada responden yang menganggap hal ini tidak penting. Hal ini tentu saja sangat berhubungan dengan aksesibilitas, karena tidak semua penduduk memiliki kendaraan pribadi untuk mendukung aktifitasnya sehari-hari sehingga alat transportasi masal/ umum menjadi salah satu pendukungnya.

Pada sebagian lokasi perumahan di Jakarta Selatan, angkutan umum juga melewati/melayani sampai ke dalam lingkungan perumahan, oleh karenanya kondisi jalan

lingkungan turut mendukung keberadaan angkutan umum tersebut. Angkutan umum juga dapat menjadi salah satu faktor untuk mengurangi tingkat kemacetan dan mengurangi masalah polusi di perkotaan, karena dengan semakin sedikitnya jumlah kendaraan pribadi yang digunakan maka semakin efisien dalam penghematan bahan bakar mengurangi polusi udara dan tentunya mengurangi tingkat kemacetan

#### 4.2 Analisa Faktor Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Persepsi Pengembang

Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan, maka pada penelitian ini pengembang akan diberikan beberapa pertanyaan terbuka (tidak ada arahan/ pilihan alternatif yang diajukan oleh penulis), agar diperoleh jawaban yang benar-benar sesuai, dan pengembang diminta untuk memberi urutan prioritas atas faktor-faktor yang dianggap penting oleh mereka.

Secara umum terdapat 21 faktor yang terdefinisikan berdasarkan jawaban-jawaban dari 30 pengembang perumahan di kawasan Jakarta Selatan (responden). Faktor-faktor yang diperoleh dari jawaban pengembang tersebut selanjutnya dapat dilihat pada Tabel IV.4 dibawah ini :

**TABEL IV.4**  
**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI**  
**PERUMAHAN MENURUT PERSEPSI PENGEMBANG**

No	Faktor Lokasi
1	Bebas banjir
2	Dekat dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial
3	Fisibel untuk dikembangkan
4	Harga lahan murah
5	Harga terjangkau oleh masyarakat



No	Faktor Lokasi
6	Sesuai dengan peruntukan lahan
7	Lahan non produktif
8	Biaya pematangan tanah murah
9	Sudah ada kompleks perumahan sebelumnya
10	Pencapaian ke lokasi mudah
11	Kondisi topografi tidak curam
12	Dekat dengan pusat kota
13	Sudah ada sarana dan prasarana
14	Sudah dilalui jalur angkutan umum
15	Kualitas udara / tidak ada polusi
16	Bukan tanah sangketa
17	Prospek pengembangan ke masa depan
18	View yang menarik
19	Sesuai dengan sasaran pasar yang dituju
20	Lahan yang luas
21	Kondisi tanah yang stabil

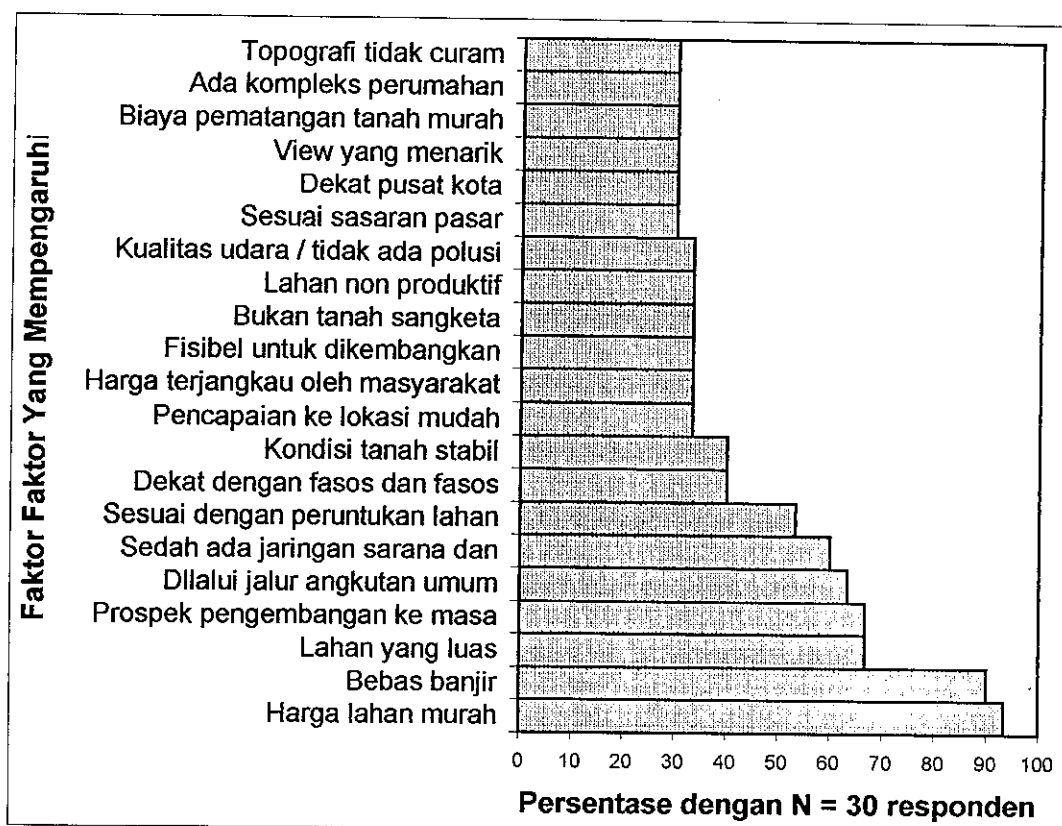
Sumber : kuisioner 2003

Dari 21 faktor tersebut diatas, dilakukan analisis distribusi frekwensi untuk melihat faktor yang paling mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahannya tanpa melihat karakteristik pengembang. Berdasarkan distribusi frekwensi ditemukan bahwa faktor harga lahan yang murah merupakan faktor dengan prosentase tertinggi yaitu 93,3%, kemudian faktor bebas banjir merupakan urutan kedua dengan prosentase 90%, sedangkan faktor yang ke tiga adalah lahan yang luas dan lokasi yang memiliki prospek pengembangan kemasa depan pada tabel, hasil distribusi frekwensi ini dapat dilihat pada tabel IV.5 dan gambar 4.5

**TABEL IV.5**  
**TOTAL DISTRIBUSI FREKWENSI**

No	Faktor	Prosentase Jawaban responden (%)	Ranking
1	Harga lahan murah	93,3	1
2	Bebas banjir	90,0	2
3	Lahan yang luas	66,7	3
4	Prospek pengembangan ke masa depan	66,7	3
5	Dilalui jalur angkutan umum	63,3	4
6	Sudah ada sarana dan prasarana	60,0	5
7	Sesuai dengan peruntukan lahan	53,3	6
8	Dekat dengan fasos dan fasum	40,0	7
9	Kondisi tanah stabil	40,0	7
10	Pencapaian ke lokasi mudah	33,3	8
11	Harga terjangkau oleh masyarakat	33,3	8
12	Fisibel untuk dikembangkan	33,3	8
13	Bukan tanah sangketa	33,3	8
14	Lahan non produktif	33,3	8
15	Kualitas udara / tidak ada polusi	33,3	8
16	Sesuai sasaran pasar	30,0	9
17	Dekat pusat kota	30,0	9
18	View yang menarik	30,0	9
19	Biaya pematangan tanah murah	30,0	9
20	Ada kompleks perumahan sebelumnya	30,0	9
21	Topografi tidak curam	30,0	9

Sumber : Hasil Analisis, 2003



**GAMBAR 4.5**  
**DISTRIBUSI FREKWENSI FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUHI**  
**PEMILIHAN LOKASI OLEH PENGEMBANG**

Berdasarkan hasil analisis yang diperoleh, maka dapat disimpulkan bahwa tiga rangking teratas dari faktor yang mempengaruhi pengembang yang membangun perumahan di wilayah Jakarta Selatan adalah harga lahan yang murah, bebas banjir, lahan yang luas dan prospek pengembangan ke masa depan.

Dari duapuluh satu faktor yang terdefinikan diatas nantinya akan diambil beberapa faktor saja yang memiliki prosentase pemilihan oleh pengembang sebesar lebih dari 50 %. Hal ini karena sebuah faktor jika dipilih oleh sejumlah lebih dari 50 % pengembang sebagai faktor yang dianggap mempengaruhi dalam pemilihan lokasi

perumahan maka faktor itu dianggap mewakili pendapat sebagian besar responden (pengembang).

Selanjutnya beberapa faktor yang memenuhi persyaratan tersebut (dipilih oleh lebih dari 50 % responden) adalah :

### **1. Faktor Harga Lahan Yang Murah**

Dari hasil faktor yang paling berpengaruh ini dapat dilihat bahwa orientasi pengembang sebagai sektor *private* adalah keuntungan, artinya dalam memilih lokasi perumahan mereka cenderung menempatkan faktor-faktor yang secara ekonomis akan sangat menguntungkan bagi mereka. Faktor harga lahan yang murah merupakan indikasi utama yang dapat dijadikan alasan, dari 30 orang pengembang yang menjawab pertanyaan, terdapat lebih dari 90% responden atau tepatnya 93,3% responden menempatkan faktor harga lahan yang murah ini di urutan pertama. Pertimbangan faktor harga lahan (yang serendah mungkin) secara ekonomis tentu saja akan lebih memberikan keuntungan bagi pengembang.

### **2. Faktor Bebas Banjir**

Faktor bebas banjir secara umum merupakan faktor kedua yang berpengaruh (terdapat 90 % responden memilih faktor ini sebagai faktor ke terpenting dua), hal ini tentu saja beralasan karena selama ini bencana banjir seringkali melanda kota Jakarta. Faktor ini tentu saja sangat penting terutama dalam usaha pengembang untuk menarik konsumen membeli produk mereka (rumah), karena hampir sebagian besar kawasan Jakarta merupakan daerah yang selalu banjir apabila musim hujan tiba.

### **3. Lahan Yang Luas**

Faktor lainnya yang termasuk dalam faktor yang penting adalah faktor lahan yang luas (dipilih oleh 66,7% responden), faktor ini secara ekonomis juga akan sangat

menguntungkan bagi pengembang. Karena keberadaan lahan yang luas tentu saja akan memberikan kesempatan pengembang untuk tidak hanya berinvestasi pada pengadaan perumahan, tetapi pengembang dapat mengembangkan beberapa kegiatan lainnya terutama dalam rangka mendukung keberadaan perumahan, misalnya fasilitas-fasilitas perdagangan dan jasa, perkantoran, dan hiburan yang tentu saja akan memberikan banyak keuntungan bagi pengembang.

Keberadaan fasilitas tersebut selain akan menjadi daya tarik bagi konsumen produk perumahannya dan juga akan menarik masyarakat disekitar perumahan untuk memanfaatkan fasilitas tersebut, sehingga nilai perumahan tersebut akan menjadi semakin tinggi karena lokasinya strategis (banyak terdapat fasilitas – fasilitas).

#### **4. Prospek Pengembangan Ke Masa Depan**

Faktor selanjutnya yang mempunyai pengaruh cukup besar adalah faktor prospek pengembangan ke masa depan, sebanyak 66,7 % dari responden (pengembang) menganggap faktor ini mempunyai pengaruh dalam penentuan lokasi perumahan. Faktor prospek pengembangan ke masa depan ini tentu saja berhubungan dengan, nilai strategis dari lokasi, karena lokasi-lokasi tersebut biasanya merupakan lokasi-lokasi yang berada di sekitar kota besar atau pusat-pusat aktifitas, seperti perdagangan/jasa, industri, perkantoran, berada di sekitar jaringan jalan arteri atau lokasi-lokasi yang akan dijadikan pemerintah sebagai pusat pemerintahan dan pusat aktifitas tertentu.

Lokasi-lokasi ini tentu saja merupakan lokasi yang nantinya akan memiliki nilai strategis yang sangat tinggi, sehingga pengembangan di lokasi-lokasi ini akan memberikan prospek yang sangat bagus bagi pertumbuhan dan perkembangannya.

## 5. Dilalui Jalur Angkutan Umum

Faktor berikutnya (kelima) yang juga dianggap penting oleh pengembang dalam menentukan lokasi perumahan adalah faktor keberadaan jalur angkutan umum, sebanyak 63,3 % responden (pengembang) memilih faktor ini menjadi salah satu prioritas, karena keberadaan jalur angkutan umum akan menambah nilai jual lokasi yang akan dipilih.

Keberadaan angkutan umum akan memberikan keuntungan yang sangat besar terutama untuk mendukung masyarakat dalam melaksanakan aktifitasnya, karena tidak semua masyarakat memiliki kendaraan pribadi, terutama untuk mendukung aktifitasnya sehari-hari, sehingga angkutan umum merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditinggalkan. Kondisi tersebut menjadikan keberadaan jalur angkutan umum dianggap faktor yang strategis bagi pengembang untuk menarik konsumen.

## 6. Keberadaan Sarana dan Prasarana

Faktor terakhir (keenam) yang juga dianggap penting oleh pengembang dalam menentukan lokasi perumahan adalah faktor keberadaan sarana dan prasarana, sebanyak 60 % responden (pengembang) memilih faktor ini menjadi salah satu prioritas. Faktor sarana dan prasarana ini terutama menyangkut keberadaan dari faktor ini., karena sarana dan prasarana merupakan salah satu persyaratan yang harus dibangun oleh pengembang jika pengembang akan mendirikan sebuah perumahan di suatu lokasi.

Ketika pembangunan perumahan dimulai di suatu lokasi dan lokasi tersebut telah memiliki sarana dan prasarana, maka kondisi tersebut tentu saja sangat menguntungkan bagi pengembang, paling tidak salah satu tanggung jawabnya berkurang, walaupun demikian pengembang tetap harus menyempurnakan keberadaan sarana dan prasarana tersebut untuk lebih meningkatkan pelayanan kepada konsumen, sehingga dapat menjadi nilai strategis dalam menarik konsumen.

#### **4.3 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Jakarta Selatan**

Secara umum terdapat dua orientasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan oleh masyarakat maupun pengembang, masyarakat sebagai penghuni dalam menentukan pilihannya terhadap lokasi perumahan ternyata lebih berorientasi pada faktor kenyamanan lokasi sedangkan faktor harga bukan merupakan faktor yang paling berpengaruh, hal ini terlihat dari faktor-faktor harga ternyata telah gugur (tidak layak) dalam proses analisis faktor

Berbeda dari masyarakat pengembang sebagai penyedia, dalam pemilihan lokasi perumahan lebih berorientasi pada faktor ekonomis, artinya bagaimana secara ekonomis lokasi tersebut dapat memberikan keuntungan bagi pengembang, baik dalam jangka panjang maupun dalam jangka pendek..

Selain pertimbangan-pertimbangan diatas, salah satu hal yang harus dijadikan pertimbangan dalam pemilihan lokasi perumahan yaitu kebijaksanaan pemerintah lokal dalam hal ini adalah pemerintah daerah Jakarta Selatan baik secara makro (pengembangan wilayah) maupun mikro (sektor perumahan) hal ini karena kebijakan pemerintah merupakan landasan pembangunan, tetapi dilain pihak aspirasi (keinginan) dari masyarakat sendiri dan pengembang harus tetap diperhatikan agar didapatkan suatu kondisi yang saling menguntungkan bagi semua pihak.

Berikut ini disajikan tabel perbandingan faktor pemilihan lokasi perumahan baik oleh masyarakat maupun oleh pengembang :

**TABEL IV.6**  
**FAKTOR – FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PEMILIHAN**  
**LOKASI PERUMAHAN**

<b>Masyarakat</b>	<b>Pengembang</b>
<b>Faktor Kenyamanan :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kepadatan penduduk</li> <li>▪ Bebas banjir</li> <li>▪ Kepadatan Lalu lintas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faktor Harga Lahan Murah</li> <li>▪ Faktor Bebas Banjir</li> <li>▪ Faktor Lahan yang luas</li> <li>▪ Faktor Prospek Pengembangan ke masa depan</li> <li>▪ Faktor Keberadaan Jalur Angkutan Umum</li> <li>▪ Faktor Keberadaan Sarana dan Prasarana.</li> </ul>
<b>Faktor Pelayanan :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kondisi drainase lingkungan</li> <li>▪ Jalur Alternatif</li> <li>▪ Keberadaan daerah hijau (penghijauan)</li> </ul>	
<b>Faktor Kondisi Fasilitas Pelayanan</b>	
<b>Faktor Aksesibilitas :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keberadaan Kendaraan Umum</li> <li>▪ Kondisi jalan lingkungan</li> </ul>	

Sumber : Hasil Analisis 2003

Selanjutnya akan dilihat apakah faktor-faktor yang terbentuk diatas dapat diterima seluruh stakeholders (masyarakat, pengembang dan pemerintah (faktor pengontrol)), hal ini terutama bertujuan agar nantinya faktor yang akan terbentuk merupakan faktor yang dapat diterima dan mengakomodir semua kepentingan stakeholders atau minimal tidak ada pihak yang merasa di rugikan. Pembahasan dari tiap – tiap faktor yang telah terbentuk diatas adalah sebagai berikut :

#### **1. Faktor Kenyamanan**

Faktor ini merupakan faktor yang terdefinisi dari masyarakat. Jika dilihat dari sudut pandang pengembang faktor ini tentu saja akan berpengaruh terhadap bagaimana pengembang dapat menyediakan suatu lokasi perumahan yang dapat memberikan



kenyamanan bagi penghuninya, faktor ini tentu saja merupakan salah satu faktor yang diperhatikan oleh pengembang dalam memilih lokasi . Lokasi dengan tingkat kenyamanan yang tinggi akan mempermudah pengembang memasarkan produk perumahan tersebut kepada masyarakat. Sedangkan jika dilihat dari sisi pemerintah hal ini juga bukan merupakan suatu masalah. Variabel yang termasuk dalam faktor ini sebagian besar sangat membutuhkan dukungan pemerintah dalam pemenuhannya dan tidak melanggar UU serta kebijakan pengembangan perumahan dan permukiman yang ada.

## **2. Faktor Pelayanan**

Faktor pelayanan secara umum tidak jauh berbeda dengan faktor kenyamanan, artinya dalam memilih lokasi rumahnya masyarakat akan memilih lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana, maupun pelayanan lainnya (Drabkin 1967 :68), hal ini menunjukkan bahwa faktor kenyamanan dan pelayanan memang merupakan salah satu tujuan yang ingin dicapai oleh manusia dalam memenuhi kebutuhan papan, sehingga dari kondisi ini dapat dilihat bahwa pemenuhan aspek kenyamanan dan pelayanan ini akan sangat berpengaruh bagi masyarakat dalam pemilihan kawasan perumahan. Secara umum faktor ini juga dapat diterima dari sudut pandang pengembang dan pemerintah, karena faktor ini berhubungan dengan aspek psikologis dan sosial kebutuhan manusia.

## **3. Faktor Kondisi fasilitas pelayanan**

Faktor kondisi fasilitas pelayanan terutama menyangkut keberadaan fasilitas air, listrik dan telepon. Ketiga hal tersebut merupakan kebutuhan pokok manusia. Keberadaan fasilitas ini juga merupakan tanggung jawab pengembang maupun pemerintah dalam penyediaannya. Keberadaan fasilitas ini tentu saja juga akan mendukung keberadaan lokasi

perumahan (semakin baik kondisi fasilitas air, listrik dan telepon maka masyarakat akan semakin tertarik pada perumahan tersebut).

#### **4. Faktor Aksesibilitas**

Tidak berbeda jauh dengan faktor kondisi fasilitas pelayanan, faktor ini juga merupakan tanggung jawab (kewajiban) pengembang dan pemerintah dalam penyediaannya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Faktor ini terutama berhubungan dengan mobilitas tingkat kemudahan masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya. Dalam Petunjuk Rencana Perumahan Kawasan Kota (DPU, 1997) dijelaskan bahwa faktor aksesibilitas merupakan salah satu syarat dasar dalam pengembangan kawasan perumahan terutama dalam kaitannya untuk pemenuhan kebutuhan jalan dan sarana transportasi. Sedangkan HR Koestoer (1977) mengungkapkan bahwa faktor fisik (salsatunya aksesibilitas) merupakan salah satu faktor yang sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal selain faktor sosial. Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak.

#### **5. Faktor Harga Lahan Murah**

Faktor harga lahan murah merupakan salah satu faktor yang terdefiniskan dari pengembang. Faktor ini tentu saja berhubungan dengan investasi yang ditanamkan oleh pengembang. Sebagai sebuah perusahaan tentu saja pengembang akan selalu berorientasi pada kepentingan ekonomis. Faktor harga lahan murah lebih ditujukan sebagai penarik bagi pengembang untuk dapat bergerak di sektor perumahan ini tentu saja harga lahan yang murah bukan berarti harga yang serendah-rendahnya tanpa memperhatikan pemilik lahan (masyarakat dan pemerintah). Jika dilihat dari sisi masyarakat yang nantinya akan menjadi konsumen dari perumahan, faktor harga lahan yang murah tentu saja juga akan

memberikan keringanan bagi masyarakat. Sedangkan pemerintah tentu saja tetap berusaha agar masyarakat (dalam hal ini masyarakat pemilik lahan) juga tidak terlalu dirugikan.

#### **6. Faktor Bebas Banjir**

Selama ini dalam konstelasi Jakarta, wilayah Jakarta Selatan merupakan wilayah yang harus dapat dipertahankan sebagai daerah resapan air (RUTR Jakarta 2010 dan Studi Penyusunan RP4D di wilayah Jakarta, 2002), hal ini tentu saja harus diperhatikan karena masalah ini tidak hanya menyangkut masalah lokal Jakarta Selatan tetapi regional DKI Jakarta. Oleh sebab itu usaha-usaha pencegahan banjir harus terus dilaksanakan. Berdasarkan kondisi tersebut terlihat bahwa banjir merupakan aspek yang sangat penting diperhatikan, dari sisi masyarakat faktor ini menyangkut tingkat kenyamanan yang akan mereka dapatkan di lokasi yang bebas banjir, hal ini dapat dilihat dari faktor kenyamanan yang menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan aspek banjir termasuk didalamnya.

#### **7. Faktor Lahan yang luas**

Secara umum faktor ini merupakan faktor yang sangat menguntungkan bagi pengembang terutama keleluasaan untuk membangun perumahan semaksimal mungkin. Kondisi yang sering terjadi adalah lahan yang diberikan ijin untuk perumahan tidak segera dimanfaatkan (RP4D Jakarta Selatan, 2002). Hal ini tentu saja sangat merugikan terutama bagi pemerintah dan masyarakat, karena lahan – lahan tersebut menjadi lahan yang kurang produktif (tidak dimanfaatkan). Bahkan fenomena yang terjadi nantinya jika nilai lahan tersebut sudah semakin tinggi maka lahan tersebut akan kembali dijual kepada pengembang lainnya.

#### **8. Faktor Prospek Pengembangan ke masa depan**

Faktor Prospek pengembangan ke masa depan terutama berhubungan dengan aspek pengembangan aktifitas kegiatan (terutama ekonomi) di masa datang. Aktifitas ini tentu saja akan mengakibatkan tumbuhnya aktifitas di perkotaan yang akhirnya juga akan berpengaruh kepada perkembangan dan pertumbuhan kota (Sujarto, 1984). Sehingga diharapkan pengembangan di kawasan-kawasan yang dianggap memiliki prospek pengembangan ke masa depan akan dapat semakin meningkatkan kualitas dan kuantitas aktifitas yang tumbuh.

#### **9. Faktor Keberadaan Jalur Angkutan Umum**

Secara umum faktor ini terkait erat dengan faktor aksesibilitas yang terdefinisi dalam faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Dari sisi pengembangan faktor keberadaan jalur angkutan umum akan menjadikan lokasi perumahan mereka menjadi semakin memiliki nilai strategis yang tinggi. Sedangkan bagi pemerintah hal ini merupakan salah satu tanggung jawabnya dalam menyediakan pelayanan publik bagi masyarakat.

#### **10. Faktor Keberadaan Sarana dan Prasarana.**

Tidak berbeda jauh dari faktor sebelumnya faktor keberadaan sarana dan prasarana juga terkait erat dengan faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Hal ini disebabkan keberadaan sarana prasarana maupun fasilitas (didefinisikan oleh masyarakat) sangat berpengaruh dalam mendukung aktifitas masyarakat sehari-hari. Sedangkan dari sisi pengembang keberadaan sarana dan prasarana ini akan semakin meningkatkan nilai lebih lokasi perumahan mereka.

Dari kondisi diatas terlihat bahwa terdapat faktor-faktor yang secara umum hampir sama antara masyarakat dan pengembang dalam memilih lokasi perumahannya,

akan tetapi terdapat juga faktor yang ternyata tidak dapat diterima oleh semua pihak (ada pihak yang merasa dirugikan). Hasil analisa diatas dapat dilihat pada tabel IV.7 dibawah ini :

**TABEL IV.7**  
**FAKTOR -FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP**  
**PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN**

No	Masyarakat	Pengembang
1	Faktor Kenyamanan	= Faktor Bebas Banjir
2	Faktor Pelayanan	
3	Faktor Kondisi Fasilitas	= Faktor Keberadaan Sarana dan Prasarana.
4	Faktor Aksesibilitas	= Faktor Keberadaan Jalur Angkutan Umum
5		Faktor Harga Lahan Murah
6		Faktor Lahan yang luas

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Berdasarkan hasil analisa diatas didapatkan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan berdasarkan persepsi masyarakat dan pengembang Di Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :

1. Faktor Kondisi Fasilitas Pelayanan
2. Faktor Aksesibilitas
3. Faktor Harga Lahan Yang Murah
4. Faktor Prospek Pengembangan Ke Masa Depan
5. Faktor Kenyamanan
6. Faktor Pelayanan

Dari tabel IV. 7 diatas dapat dilihat bahwa bahwa terdapat beberapa faktor yang memiliki kesamaan yaitu faktor kenyamanan dengan faktor bebas banjir, faktor kondisi fasilitas pelayanan dan faktor keberadaan sarana dan prasarana serta faktor aksesibilitas dengan faktor keberadaan jalur angkutan umum.

Selain itu juga terdapat empat faktor yang tidak sama antara persepsi masyarakat dan persepsi pengembang, yaitu faktor pelayanan, faktor harga lahan yang murah, faktor lahan yang luas dan faktor prospek pengembangan ke masa depan, keempat faktor yang tidak sama tersebut, bukan berarti tidak termasuk dalam faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat dan persepsi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan, karena walaupun berbeda, dua faktor masih dapat diterima oleh semua pihak (masyarakat, pemerintah dan pengembang) atau tidak merugikan salah satu dari stakeholders tersebut, yaitu faktor pelayanan dan faktor prospek pengembangan ke masa depan.

Sedangkan dua faktor yang tidak bisa diterima adalah faktor harga lahan yang murah dan faktor lahan yang luas, faktor ini tidak dapat diterima oleh semua stakeholders (ada stakeholders yang dirugikan).

#### **4.4 Pengaruh Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan terhadap Perkembangan Kota**

Berdasarkan identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Jakarta Selatan, telah terdefiniskan enam (6) faktor. Keenam faktor tersebut jika diperhatikan lebih lanjut sebenarnya merupakan penjabaran dari daya *sentrifugal* dan *sentripetal* pada kota yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan kota. Seperti kita ketahui (Daldjoeni, 1998:203) mendefinisikan sentrifugal sebagai mendorong gerak ke luar penduduk dan aktifitasnya sedangkan sentripetal sebagai mendorong gerak ke dalam penduduk dan aktifitasnya.

Faktor kondisi fasilitas pelayanan, aksesibilitas, keberadaan sarana dan prasarana merupakan faktor-faktor yang akan mendorong aktifitas masyarakat lebih berorientasi kedalam kota sehingga, pertumbuhan pusat kota akan semakin pesat. Hal ini terutama akan ditandai dengan munculnya pusat-pusat aktifitas baru di lokasi-lokasi pusat kota atau lokasi-lokasi lain yang sifatnya strategis (dekat dengan pusat transportasi). Sedangkan faktor bebas banjir, kesesuaian penggunaan lahan, lingkungan, harga lahan yang murah, prospek pengembangan ke masa depan, kenyamanan dan pelayanan merupakan faktor-faktor yang menyangkut aktifitas masyarakat dan lebih berorientasi ke luar kota, terutama di daerah-daerah pinggiran kota (sub urban/ urban fringe).

Pusat kota yang sudah sangat padat menjadikan orientasi masyarakat untuk beraktifitas di daerah pinggiran semakin besar, hal ini antara lain ditandai dengan adanya ketidaknyamanan atau gangguan di pusat kota (kemacetan lalu lintas, banjir, lingkungan yang kurang sehat). Kebutuhan akan perumahan (di pusat kota yang sangat padat, perumahan cenderung lebih sempit karena harga lahan mahal, sedangkan di daerah pinggiran lebih luas karena harga lebih terjangkau).

Kedua kondisi diatas sebenarnya berjalan bersamaan, artinya daya sentripetal dan sentrifugal langsung maupun tidak langsung mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan struktur kota itu sendiri. Hal tersebut sebenarnya akan menimbulkan masalah terutama di daerah sub urban, pertumbuhan yang tidak terkendali seolah-olah hanya akan menggeser permasalahan yang ada di pusat kota ke wilayah sub urban. Secara spatial wilayah sub urban berada di wilayah agricultural hinterland, sedangkan secara ekologis wilayah ini merupakan kawasan yang menjadi sasaran invasi penduduk baru serta bangunan-bangunan baru seperti perumahan dan fasilitas penunjangnya, sehingga guna lahan menjadi tidak teratur.

Dampak lingkungan akan sangat terasa terutama karena fungsi sebagai daerah resapan juga akan berkurang, sedangkan dari sisi demografis jumlah penglaju juga akan semakin banyak karena bertambahnya penduduk di wilayah ini serta semakin berkurangnya kesempatan kerja di sektor agraris.

Permasalahan-permasalahan tersebut sebenarnya dapat dihindari atau diantisipasi terutama dalam melihat proses perencanaannya, wilayah sub urban dianggap sebagai bagian dari perencanaan wilayah kota (perencanaan tidak hanya administratif kabupaten/kota, tetapi perlu juga diperhatikan perencanaan regional). Salah satu alternatif yang dapat dilakukan terutama dalam pengendalian penggunaan lahan kawasan sub urban sebagai kawasan perumahan adalah dengan memperhatikan faktor-faktor yang telah terdefiniskan diatas.

Seperti yang telah diketahui bahwa kondisi perumahan di wilayah Jakarta Selatan sudah melebihi kondisi yang direncanakan (lihat Peta Guna Lahan Jakarta Selatan 2002 pada gambar 4.6 dan Arahana Pemanfaatan Ruang 2010 pada gambar 4.7), hal ini tentu saja membutuhkan perhatian khusus bagi pemerintah daerah terutama dalam mengendalikan pertumbuhan kawasan perumahan. Perizinan pembangunan perumahan bagi pengembang yang telah dihentikan sejak tahun 1997 – sekarang, diharapkan dapat menjadi salah satu instrumen pengendali. Lahan-lahan non produktif yang sebenarnya telah diberikan izin untuk pembangunan perumahan juga harus diperhatikan, artinya pemerintah harus dapat mendesak pengembang segera memanfaatkannya atau memberikan pajak yang lebih besar jika tidak segera dimanfaatkan sesuai dengan perizinan yang didapat, karena selama ini seringkali terjadi penyimpangan penggunaan lahan. Penyimpangan fungsi lahan banyak sekali terlihat terutama untuk fungsi daerah hijau (lihat Peta Penyimpangan Penggunaan Lahan Oleh Pengembang pada gambar 4.8). Hal ini tentu saja akan memberikan dampak



terutama pada masalah keseimbangan lingkungan, fungsi Jakarta Selatan sebagai wilayah resapan bagi DKI Jakarta telah terganggu. Sementara faktor bebas banjir ini adalah salah satu faktor yang dipilih menurut persepsi masyarakat dan persepsi pengembang dalam memilih lokasi perumahannya di Jakarta Selatan.

Dampak lain yang ditimbulkan dari penyimpangan penggunaan lahan tersebut adalah peningkatan harga lahan. Kondisi ini terjadi akibat meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal atau rumah sewa bagi pendatang, sehingga masyarakat secara otomatis akan memaksimalkan pemanfaatan lahan yang ada di lingkungannya untuk membangun rumah sewa, hal ini nantinya juga akan menimbulkan permasalahan lingkungan yang kumuh. Kondisi ini (keberadaan lahan) tentu saja juga akan mempersulit pemerintah dalam mengalokasikan cadangan lahan untuk penyediaan fasilitas dan sarana prasarana umum serta ruang terbuka bagi masyarakat

Satu hal yang harus mendapatkan perhatian utama dari pemerintah Jakarta Selatan adalah fungsi Jakarta Selatan sebagai daerah resapan bagi DKI Jakarta, artinya kondisi tersebut tidak hanya menyangkut Jakarta Selatan saja tetapi menyangkut daerah yang lebih luas yaitu Propinsi DKI Jakarta. Diharapkan Diharapkan perhatian terhadap kesepuluh faktor yang terbentuk diatas paling tidak dapat mengarahkan pertumbuhan perumahan sehingga perkembangan kota menjadi lebih teratur.



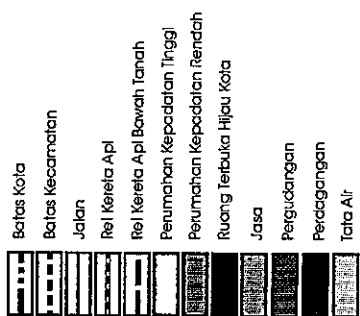
PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER PERENCANA PEMBANGUNAN  
WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN  
DI JAKARTA SELATAN

PETA :

TATA GUNA LAHAN JAKARTA SELATAN  
TAHUN 2002

Legenda :



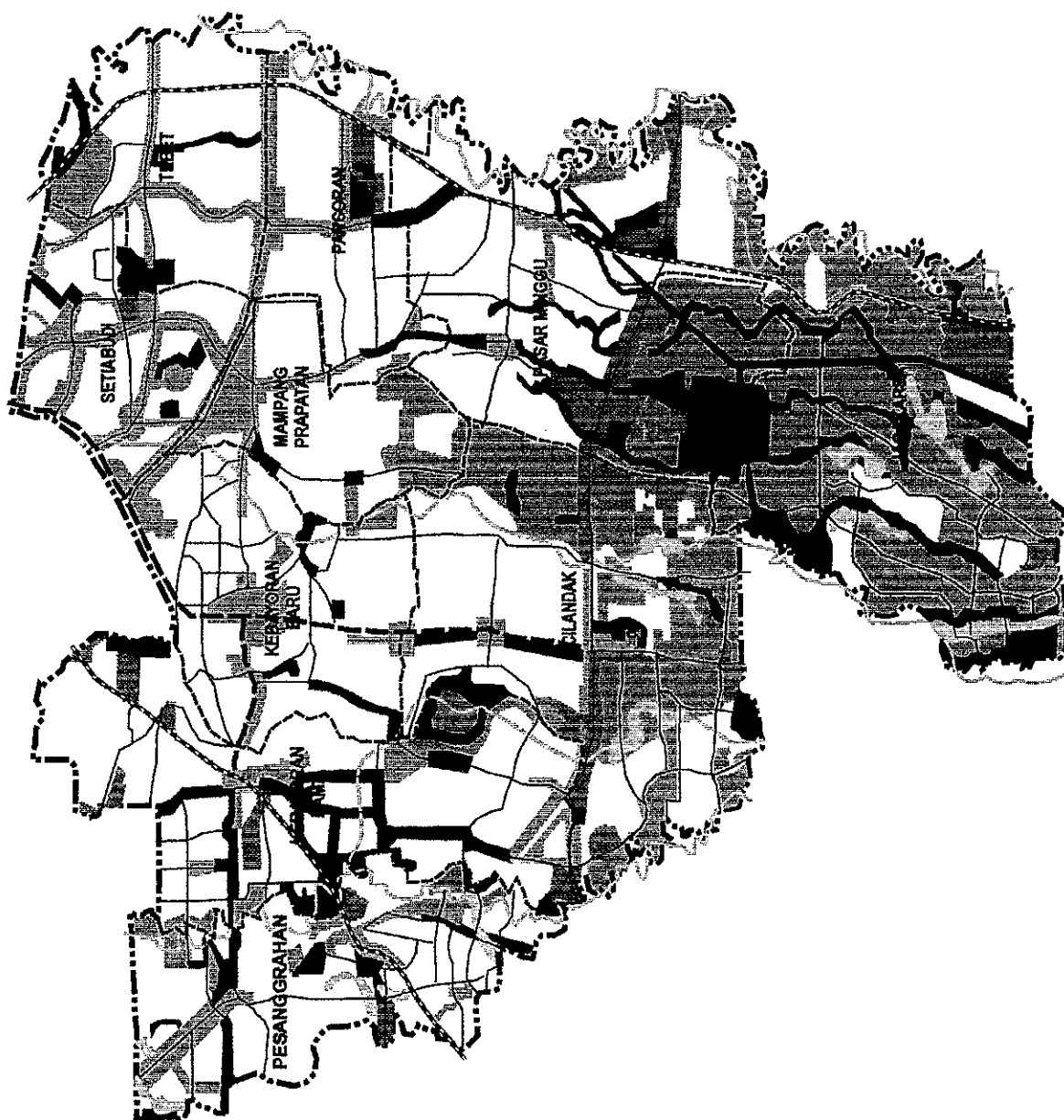
GAMBAR 4.6



SKALA :



Sumber :  
Dinas Tata Kota Jakarta





PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER PERENCANA PEMBANGUNAN  
WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN  
DI JAKARTA SELATAN

PETA :

ARAHAN PEMANFAATAN RUANG  
JAKARTA SELATAN TAHUN 2010

Legenda :

- Batas Kota
- Batas Kecamatan
- Jalan
- Rel Kereta Api
- Rel Kereta Api Bawah Tanah
- Perumahan Kepadatan Tinggi
- Perumahan Kepadatan Rendah
- Ruang Terbuka Hijau Kota
- Jasa
- Perdagangan
- Perumahan
- Tata Air

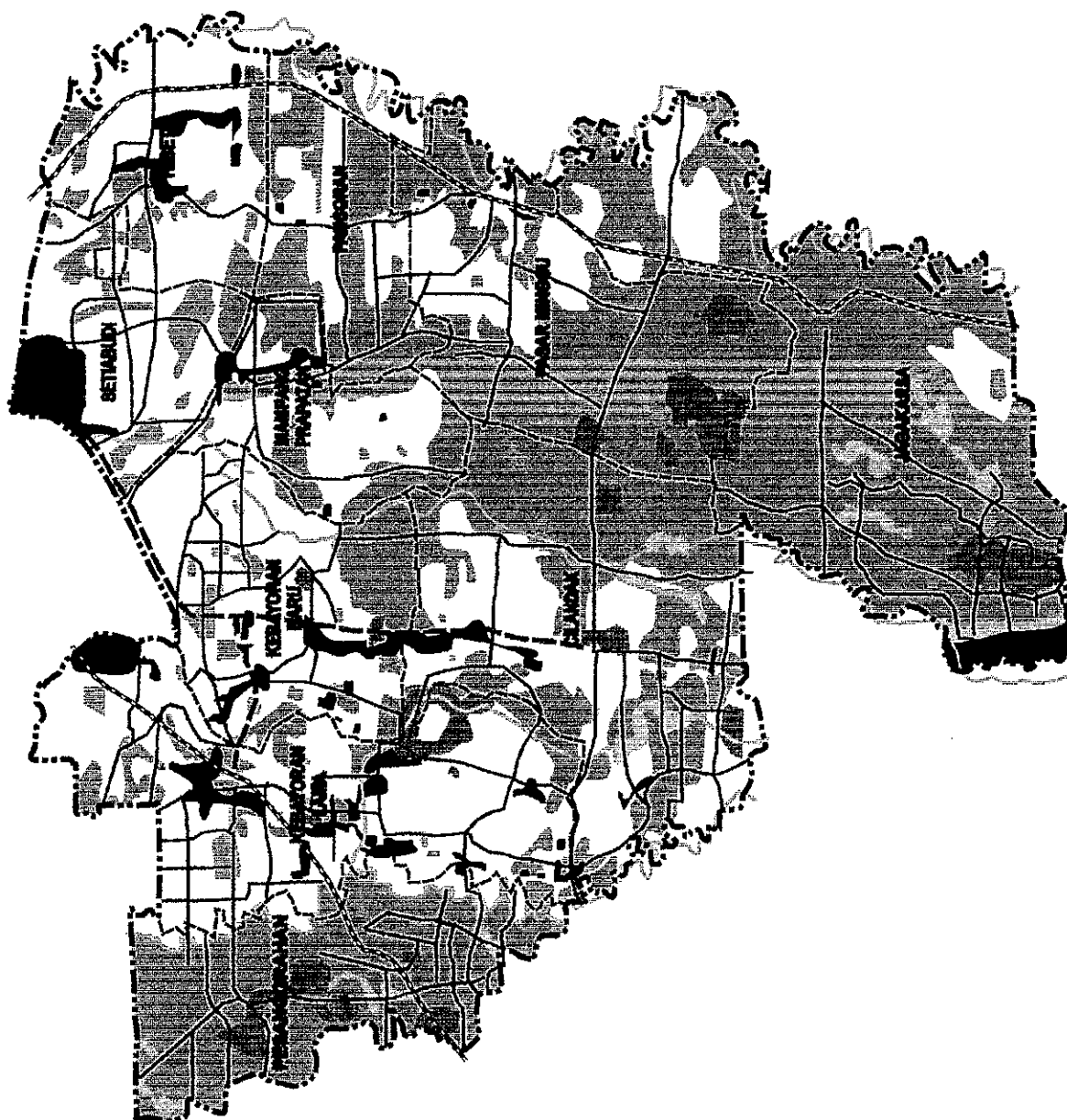


GAMBAR 4.7

SKALA :



Sumber :  
RTRW Kota Jakarta Tahun 2010

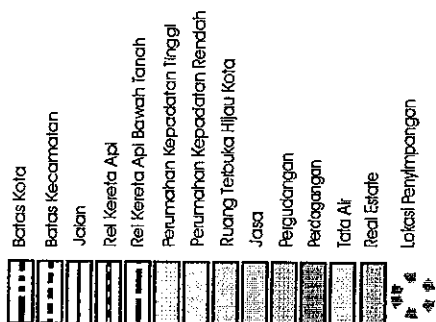




# FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI JAKARTA SELATAN

**PETA :  
PENYIMPANGAN PENGGUNAAN LAHAN  
OLEH PENGEMBANG**

**Legenda :**



UTARA

GAMBAR 4.8

SKALA :  
0 5 15 20 KM

Sumber :  
Hasil Analisis

Seharusnya penggunaan lahan untuk ruang terbuka hijau tetapi berubah menjadi real estate

Seharusnya penggunaan lahan untuk perdagangan tetapi berubah menjadi real estate

Seharusnya penggunaan lahan untuk perdagangan tetapi berubah menjadi real estate

Seharusnya penggunaan lahan untuk ruang terbuka hijau dan tata air tetapi berubah menjadi real estate

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Penelitian mengenai persepsi masyarakat dan persepsi pengembang di Jakarta Selatan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, adalah untuk mengetahui faktor yang menjadi daya tarik Jakarta Selatan sehingga pertumbuhan perumahan di kawasan tersebut menjadi sangat pesat dan tidak terkendali ( kondisi yang ada sudah melebihi alokasi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah). Hasil dari faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat dan persepsi pengembang tersebut, kemudian dilihat dari sisi perkembangan kota Jakarta Selatan

#### **5.1 Temuan Studi**

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat adalah : faktor kenyamanan, faktor pelayanan, faktor kondisi fasilitas pelayanan, dan faktor aksesibilitas. Sedangkan faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi pengembang adalah : harga lahan yang murah, bebas banjir, lahan yang luas, lokasi dengan prospek pengembangan ke masa depan, jalur angkutan umum yang melewati lokasi dan jaringan sarana dan prasarana yang lengkap.

Faktor “harga” bukan merupakan faktor yang utama bagi masyarakat, sedangkan bagi persepsi pengembang faktor harga adalah faktor utama, hal ini membuktikan bahwa orientasi masyarakat di Jakarta Selatan dalam memilih lokasi tempat tinggalnya lebih pada pemenuhan tingkat kenyamanan dan pelayanan, sedangkan orientasi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan lebih pada orientasi ekonomis.

Aktivitas pembangunan perumahan dan sarana penunjangnya telah memberikan pengaruh terhadap perkembangan kota Jakarta Selatan, kondisi ini terlihat pada peta tata guna lahan Jakarta Selatan 2002 yang telah melebihi arahan pemanfaatan ruang Jakarta Selatan 2010.

## **5.2 Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian ini, jelas terlihat bahwa faktor lokasi merupakan faktor yang sangat dipertimbangkan oleh masyarakat maupun pengembang. Kondisi topografis dan kondisi alam Jakarta Selatan menjadikan wilayah ini memiliki faktor-faktor lokasi yang menarik, dari hasil analisa diperoleh bahwa :

- a. Faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat dalam memilih lokasi rumahnya di Jakarta Selatan adalah :
  - Faktor kenyamanan yang terdiri dari: kepadatan penduduk yang rendah, bebas banjir dan kepadatan lalu lintas yang rendah.
  - Faktor pelayanan yang terdiri dari: kondisi drainase lingkungan yang baik, keberadaan jalan alternatif dan keberadaan daerah hijau/penghijauan.
  - Faktor kondisi fasilitas pelayanan yang terdiri dari: kondisi fasilitas pelayanan air bersih, listrik dan telepon yang baik
  - Faktor aksesibilitas yang terdiri dari: kondisi drainase lingkungan yang baik dan keberadaan kendaraan umum.
- b. Faktor yang mempengaruhi persepsi pengembang dalam memilih lokasi perumahan adalah: lokasi dengan harga lahan yang murah, lokasi yang bebas banjir, lokasi dengan lahan yang luas, lokasi dengan prospek pengembangan

ke masa depan, keberadaan jalur angkutan umum yang melewati lokasi tersebut, serta jaringan sarana dan prasarana yang lengkap.

### **5.3 Keterbatasan Studi**

Berdasarkan hasil yang telah dicapai/didapatkan dalam studi ini, beberapa keterbatasan yang dapat ditindaklanjuti untuk studi lebih lanjut adalah karena keterbatasan data, terutama data-data untuk tiap-tiap tipologi faktor yang terbentuk. Sehingga keterbatasan ini akan dapat menjadikan masukan untuk pelaksanaan studi lebih lanjut.

Agar studi ini dapat digunakan sebagai masukan dalam evaluasi pembangunan perumahan di Jakarta Selatan, maka diperlukan studi lanjutan untuk menunjang studi ini, yaitu :

1. Studi pengendalian/pengawasan pembangunan perumahan di Jakarta Selatan.
2. Studi tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan karakteristik lokasi di Jakarta Barat, Jakarta Timur, Jakarta Pusat dan Jakarta Utara, yang dapat dipergunakan sebagai masukan untuk menentukan kebijakan pembangunan perumahan yang diperlukan di DKI Jakarta.

### **5.4 Rekomendasi**

Rekomendasi diberikan sebagai usaha untuk memberikan masukan kepada pemerintah DKI Jakarta sebagai bahan evaluasi dalam mengambil langkah-langkah agar perkembangan perumahan kearah Jakarta Selatan dapat diarahkan sesuai dengan RUTR Jakarta 2010.

Rekomendasi yang dianjurkan kepada Pemda Jakarta Selatan adalah :

- a. Perencanaan pembangunan perumahan harus dikomunikasikan secara transparan kepada semua stakeholder (masyarakat, pengembang dan pemerintah) dengan cara mengadakan seminar informasi tentang lokasi perumahan di Jakarta Selatan, agar tidak terjadi kesalahan dalam penggunaan fungsi suatu kawasan, yang pada gilirannya akan mengacaukan tata kota dan merugikan masyarakat.
- b. Menginformasikan tentang kondisi eksisting lahan, rencana kota (city planning), perkembangan pembangunan perumahan di Jakarta Selatan dengan memasang papan informasi di tempat umum.
- c. Pemerintah daerah propinsi DKI Jakarta hendaknya mempertimbangkan dan memprioritaskan faktor kenyamanan, faktor pelayanan, faktor kondisi fasilitas pelayanan dan faktor aksesibilitas dalam menentukan lokasi perumahan dalam rencana tata ruang wilayah (RTRW), agar masyarakat mempunyai alternatif pilihan lokasi perumahan selain di wilayah Jakarta Selatan.
- d. Perlu dilakukan peningkatan pengendalian dan pengawasan pembangunan perumahan terhadap masyarakat, pengembang maupun aparat pemerintah sendiri dengan kekuatan hukum yang jelas.



## DAFTAR PUSTAKA

### I. BUKU

- Bintarto, R., *Interaksi Kota Desa dan Permasalahannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1989
- Budihardjo, Eko, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1998
- , *Tata Ruang Perkotaan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1997
- Bourne, L.S., *Internal Structure of the City - Readings on Space and Environment*, Oxford University Press. Inc., Oxford, 1975
- , *Internal Structure of the City - Readings on Urban Growth and Policy*, Oxford University Press. Inc., Oxford, 1982
- Branch, Melville C., *Perencanaan Kota Komprehensif*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1996
- Chapin, F. Stuart, Jr. & Kaiser, Edward. J., *Urban And Land Use Planning*, University of Illionis Press, 1979
- Catanese, Anthony J., and James C. Snyder, *Perencanaan Kota*, Erlangga, Jakarta, 1996
- Daldjoeni, N., *Geografi Baru*, Penerbit Alumni, Bandung, 1992
- , *Geografi Kota dan Desa*, Penerbit Alumni, Bandung, 1998
- Drabkin, Haim Darin, *Land Policy and Urban Growth*, Great Britain, Pergamen Press, 1980
- Gallion, Arthur, B. & Simon Eisher, *Pengantar Perancangan Kota*, Erlangga, Jakarta, 1992
- Golledge, Reginald George & Stinson Robert J., *Analytical Behavioral Geography*. Routledge, 1990
- Gormsen, E., *Urban Rehabilitation of Historic Town Centres*, Applied Geography and Development, Tubingen, 1991
- Hoover, Edgar, *An In Introduction to Regional Economics*, Second Edition, Alfre A., 1977
- Knox, Paul, *Urban Social Geography*, Longman Scientific & Technical, 1989

- Koestoer, Raldi Hendro, *Dimensi Keruangan Kota, Teori dan Kasus*, UI Press, Jakarta, 2001
- , *Perspektif Lingkungan Desa Kota, Teori dan Kasus*, UI Press, Jakarta, 1997
- Luhst. K. M., *Real Estate Evaluation*, Principles Application Press, USA, 1997
- Marbun. B. N., *Kota Indonesia Masa Depan*, Masalah dan Prospek, Erlangga, Jakarta 1990
- Marzuki., *Metodologi Riset*, BPFE UII, Yogyakarta, 1997
- Morris Earl W. & Winter Mary, *Housing, Family and Society*, Jhon Willey & Sons Inc. 1978
- Nugroho, Tanjung, *Penggunaan Tanah Perkotaan dalam Dimensi Keruangan Kota Teori dan Kasus*, UI Press, 2001
- Nazir, Moh, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988
- Rapoport, Amos, *Human Aspects Of Urban Form*, Pergamon Press, 1977
- Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian*, Alfabeta, Bandung, 1999
- Singarimbun, Masri dan Efendi, Sofian, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, 1989
- Sujarto, Djoko, *Penataan Ruang Dalam Pengembangan Kota Baru*, BPPT, Jakarta, 1996
- Sugiarto, D. Siagian, Lesmono Tri Sunaryanto, Deni S. Oetomo, *Teknik Sampling*, Gramedia Jakarta, 2001
- Tamin, Ofyar Z., *Perencanaan dan Permodelan Transportasi*, Penerbit ITB, Bandung, 2000
- Turner, John F., *Housing By People – Towards Autonomy In Building Environments*, Marion Boyars Publishers Ltd, London, 1976
- Wahid, Sulaiman, *SPSS 10*, Andi Yogyakarta, 2002
- Yudohusodo, Siswono, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta. 1991
- Yeates, Maurice & Garner Barry, *The North American City*, Harper & Row Publisher, New York. 1980
- Zahnd, Markus, *Perancangan Kota Secara Terpadu*, Kanisius, Yogyakarta, 1999

## **II. MAKALAH**

Lukita Enggartiasto, Sistem Penyediaan Perumahan Di Perkotaan -- Khususnya Jakarta, Makalah Seminar Nasional Information On Urban Housing Jurusan Arsitektur dan Program Studi Real Estate Universitas Tarumanegara, Jakarta, 1992

## **III. TERBITAN TERBATAS**

Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Dep. PU, Jakarta, 1977

Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan Dan Permukiman.

Kamus Tata Ruang, Dirjen Cipta karya, Dep. PU dan IAP, Jakarta. 1977

Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta 2010

Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta 1985-2005

Jakarta Planing Atlas, Dinas Tata Kota DKI Jakarta, 1995

Jakarta Selatan Dalam Angka, BPS, 2001

RP4D Jakarta Selatan, Dinas Perumahan DKI Jakarta, 2002